



Национальная коллегия  
специалистов оценщиков

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

**Соколов Сергей Николаевич**

---

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 601  
тел.: (3532) 60-01-58, 99-12-54, 33-10-72, e-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

## **ОТЧЕТ № 16/2015**

**по оценке рыночной стоимости движимого имущества,  
принадлежащего ООО «Национальная водная компания»,  
расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург,  
ул.Нахимова, 35, в рамках процедуры конкурсного производства.**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «Национальная водная компания»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ИП СОКОЛОВ С.Н.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**10 августа 2015г.**



**ИП СОКОЛОВ С.Н.**

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

10 августа 2015г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Национальная водная компания»  
Г-ну А.Н.Цуканову

Уважаемый Александр Николаевич!

Согласно Договору оказания оценочных услуг от 15 июля 2015г. № 13/2015, проведена оценка рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего ООО «Национальная водная компания», расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35, с целью реализации в рамках конкурсного производства.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Оцениваемые объекты представляют собой оборудование, входящее в состав конкурсной массы ООО «Национальная водная компания» в соответствии с инвентаризационными описями №№ 2, 4 от 20 мая 2015г., находящееся в залоге АО «Газпромбанк» в обеспечение кредитных обязательств.

Оценка имущества проведена по состоянию на 15 июля 2015г.

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, по состоянию на дату оценки, **рыночная стоимость** оцениваемых объектов в условиях конкурсного производства без учета НДС составляет:

**28 932 500 (ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ДВЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ**

в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	инв. №	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5	000126	1 154 000
2	Этикетировочная машина МПППЭ-6000А	000150	1 175 000
3	Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S	000148	1 804 000
4	Этикетировочная машина МПППЭ-3000А	000149	1 025 000
5	Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ECO	000129	1 273 000
6	Сироповарочный котел СК-П-1500	000133	557 000
7	Апликатор этикеток L-160 EASY	000153	244 000
8	Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000	000146	106 000
9	Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000	000140	90 000
10	Форма выдувная №3045 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 М3	000141	80 000
11	Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 М3	000139	68 000
12	Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 М3	000145	54 000
13	Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 М3	000151	60 000
14	Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 М3	000152	60 000
15	Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 М3	000142	52 000
16	Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к	000143	52 000

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

	выдувному автомату А-1000 МЗ		
17	Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000147	57 000
18	Форма выдувная №3060 для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000144	54 000
19	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000	000171	4 260 000
20	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ	000064	2 711 000
21	Моноблок ополаскивательно-фасовочно-укупорочный RFC 24-40-8 pet	00951	9 583 000
22	Компрессор винтовой AS75 8/5	000204	589 000
23	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000190	136 000
24	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000191	137 000
25	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0	000188	67 000
26	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0	000189	67 000
27	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-А0	000187	59 000
28	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-А0	000186	59 000
29	Фильтр угольный производительностью 5м3/ч	000184	103 000
30	Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч	000183	57 000
31	Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0	000169	119 000
32	Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000198	154 000
33	Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000199	206 000
34	Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч.	000193	131 000
35	Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230У) 0,75 кВт с дат.	000195	57 000
36	Установка повышения давл. Grandfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт	000194	357 000
37	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000113	29 000
38	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000114	29 000
39	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000115	29 000
40	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400		29 000
41	Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000196	500 000
42	Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000197	508 000
43	Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков	000175	991 000
<b>Итого</b>			<b>28 932 000</b>

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007 г., № 255 от 20.07.2007 г. и № 254 от 20.07.2007 г.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель  
Соколов С.Н.



**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....	6
3	ЗАЯВЛЕНИЯ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
5	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ....	8
6	ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА.....	10
7	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	12
8	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	12
9	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	12
10	АНАЛИЗ ОТРАСЛИ.....	14
11	АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	17
12	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
13	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	24
14	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	25
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	45
16	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	50
17	СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В НАСТОЯЩЕЙ РАБОТЕ.....	51
18	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	52

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Оцениваемые объекты:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5</li> <li>2 Этикетировочная машина МПППЭ-6000А</li> <li>3 Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S</li> <li>4 Этикетировочная машина МПППЭ-3000А</li> <li>5 Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ЕСО</li> <li>6 Сироповарочный котел СК-П-1500</li> <li>7 Аппликатор этикеток L-160 EASY</li> <li>8 Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000</li> <li>9 Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000</li> <li>10 Форма выдувная №3045 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>11 Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>12 Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>13 Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>14 Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>15 Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>16 Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>17 Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>18 Форма выдувная №3060 для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ</li> <li>19 Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000</li> <li>20 Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ</li> <li>21 Моноблок ополаскивательно-фасовочно-укупорочный RFC 24-40-8 pet</li> <li>22 Компрессор винтовой AS75 8/5</li> <li>23 Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)</li> <li>24 Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)</li> <li>25 Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0</li> <li>26 Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0</li> <li>27 Фильтродержатель ДФП-208L-1000-А0</li> <li>28 Фильтродержатель ДФП-208L-1000-А0</li> <li>29 Фильтр угольный производительностью 5м3/ч</li> <li>30 Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч</li> <li>31 Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0</li> <li>32 Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами</li> </ol>
-----------------------------	--

	33 Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами 34 Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч. 35 Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230У) 0,75 кВт с дат. 36 Установка повышения давл. Grandfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт 37 Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400 38 Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400 39 Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400 40 Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400 41 Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.) 42 Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.) 43 Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков
<b>Местоположение оцениваемых объектов:</b>	Оренбургская обл., г.Оренбург, ул.Нахимова, 35
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки</b>	Использование объектов в соответствии с функциональным назначением объектов.
<b>Балансовая стоимость</b>	33 491 006,33 руб.
<b>Рыночная стоимость по затратному подходу</b>	28 476 465 руб. (без НДС)
<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу</b>	18 567 423 руб. (без НДС) Расчет проводился выборочно
<b>Рыночная стоимость по доходному подходу</b>	Не применялся
<b>Рыночная стоимость</b>	28 932 000 руб. (без НДС)

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Реализация объектов оценки в рамках процедуры конкурсного производства в составе имущественного комплекса
<b>Дата оценки:</b>	15 июля 2015г.
<b>Дата осмотра:</b>	15 июля 2015г.
<b>Дата составления отчета:</b>	10 августа 2015г.
<b>Оцениваемые объекты:</b>	Оборудование в соответствии с инвентаризационными описями №№2,4 от 20 мая 2015г.
<b>Оцениваемые права:</b>	Полное право собственности
<b>Правообладатель объектов оценки:</b>	ООО «Национальная водная компания» ИНН 5610096542 , ОГРН 1065610073792 присвоен 21 августа 2006 года. адрес места нахождения: 460055, г Оренбург, ул. Нахимова д 35.
<b>Форма отчета:</b>	Развернутый письменный отчет
<b>График проведения оценки:</b>	с 15 июля 2015г. по 10 августа 2015г.
<b>Используемые стандарты оценки:</b>	Работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. в редакции от 24.07.2007г. № 220-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО №

	3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г.
<b>Сведения о Заказчике</b>	ООО «Национальная водная компания», в лице конкурсного управляющего Цуканова А.Н., действующего на основании Решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-572/2015 от 15.04.2015г. Адрес: 460055, г. Оренбург, ул. Нахимова, д. 35 ИНН 5610096542 ОГРН 1065610073792 присвоен 21 августа 2006 года.
<b>Сведения об Оценщике</b>	<i>Индивидуальный предприниматель Соколов С.Н.</i> Юридический адрес: 460001 г. Оренбург, ул. Кима, д.6/1, кв.36. Фактический: 460021 г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а к. 601. ОГРНИП 314565811200367, присвоен 22 апреля 2014г., ИНН 560901690016 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3. Гражданская (профессиональная) ответственность Соколова С.Н. застрахована: ООО «Росгосстрах» на сумму 3 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 02-03/6-ОТВ от «30» декабря 2014 г. сроком действия Договора страхования с 10 января 2015 г. по 09 января 2016 г.; ОСАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №433-742-028105/15 от «29» апреля 2015г. сроком действия Договора страхования с 30 апреля 2015 г. по 29 апреля 2016 г. Стаж работы – 12 лет.

### **3. ЗАЯВЛЕНИЯ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА**

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствие с имеющимися у них данными:

1. факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика (оценщиков);
2. проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
3. оценщик (оценщики), а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
4. вознаграждение оценщика (оценщиков), равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
5. оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 10 августа 1998 г., действующим законодательством, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г. и стандартами правилами некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
6. образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
7. оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества.



#### **4.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Действие сертификата качества оценки ограничивается следующими условиями:

1. Оценщики не несут ответственности за достоверность текущих и ретроспективных данных о деятельности предприятия, представленных Заказчиком.

2. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки.

6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. В случае не выполнения условий договора по оплате услуг, Оценщик в праве признать отчет аннулированным, не хранить копии и не выдавать их заинтересованным лицам.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

9. Оценщик не учитывает влияние залоговых обязательств по следующим причинам:

- сложившаяся практика оценки объектов, находящихся в залоге, не предусматривает учет кредитных обязательств в стоимости объекта оценки.

- заемщиком и залогодателем могут выступать разные лица, и привязка кредитных обязательств к стоимости объекта будет носить условный характер.

- кредитные учреждения, как правило, рассматривают стоимость объекта без учета обязательств как раз с целью определения возможного объема (или его изменения) кредитных обязательств.

Данные допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

#### **5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ**

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

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

*Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Затратами на воспроизводство* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта



оценки материалов и технологий.

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

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

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

*База оценки* – вид стоимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Кроме того, Федеральный закон под оценочной деятельностью (оценкой) понимает деятельность субъектов оценочной деятельности, которая направлена на установление в



отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, т.е. стоимости, в отношении которой не выполняются перечисленные выше условия, позволяющие однозначно классифицировать ее в качестве рыночной.

## **6. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА.**

В практической деятельности оценщика встречаются работы для различных целей. Одной из таких целей является оценка активов предприятия в ходе конкурсного производства.

При осуществлении данных работ оценщик должен учитывать, что необходимость оценки в данном случае предусмотрена Федеральным законом от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и обусловлена требованием конкурсных кредиторов с размером требований более 2% от всей суммы требований кредиторов. Там же отражена специфика оценки для данной цели, которую требует от оценщика арбитражный управляющий. Указание на необходимость проведения оценки содержится в положениях статьи 130 Закона: «оценка имущества должника проводится независимым оценщиком...». Вместе с тем ст. 139 Закона «О банкротстве» предписывает оценщику определять начальную цену имущества для торгов: «Начальная цена продажи выставляемого на торги имущества должника определяется независимым оценщиком». Очевидно, она должна определяться на основании адекватной в данных условиях стоимости имущества, о которой пойдет речь далее. Объектом оценки в рамках конкурсного производства выступает конкурсная масса. Конкурсная масса — это имущество должника, предназначенное для соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Данное понятие включает «все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства».

Особенности оценки конкурсной массы определяются целым рядом факторов, в числе которых:

- ограниченный срок продажи;
- вынужденный характер продажи;
- четко регламентированный порядок продажи;
- продажа большей части имущества на торгах;
- низкое качество маркетинга;
- продажа по частям.

При этом каждая особенность характеризуется своей ценообразующей составляющей и требует детального рассмотрения как сама по себе, так и в разрезе влияния на вид и величину стоимости объектов оценки.

Таким образом, под целью оценки следует понимать определение начальной цены продажи на торгах имущества, которое подлежит такой продаже. При этом начальная цена, очевидно, устанавливается в соответствии с адекватной стоимостью такого имущества. Под адекватной стоимостью следует понимать вид стоимости, соответствующий условиям продажи каждого отдельно взятого объекта оценки и адекватной, таким образом, цели оценки — продаже объекта в рамках конкурсного производства. В качестве адекватной стоимости могут выступать следующие виды: рыночная, ликвидационная, утилизационная стоимость и др. В тоже время ст.130 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предписывает: «собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке».

Согласно действующему Закону о банкротстве, конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. По истечении установленного годового срока конкурсное производство может быть продлено судом лишь в исключительных случаях. Помимо собственно продажи имущества, нужно время для его инвентаризации и оценки, одобрения комитетом (собранием) кредиторов порядка его продажи, а также расчетов с

кредиторами и завершения конкурсного производства. И это не считая исполнения управляющим всех прочих обязанностей и прав, возложенных на него Законом о банкротстве. Таким образом, представляется, что максимальный срок, в течение которого может осуществляться продажа активов, составляет порядка не более 3х-4х месяцев.

Необходимость удовлетворения требований конкурсных и других кредиторов влечет за собой необходимость продажи имущества должника как способ получения средств для этой цели. Фактор вынужденности продажи обуславливает сокращение периода экспозиции объекта и фактически очень тесно связан с ним. Согласно сложившемуся мнению, оценить воздействие вынужденного характера продажи как такового на цену объекта невозможно. Однако можно быть уверенным, что такое воздействие присутствует, и попытаться оценить его экспертно.

Кроме того, фактор вынужденности продажи вполне «осязуемо» может проявиться в необходимости продажи активов в условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка.

В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним — в местном печатном органе по месту нахождения должника. Представляется, что в большинстве случаев он и не предпринимает никаких дополнительных шагов. Для отдельных видов имущества подобная реклама может быть достаточной, в то время как для других (например, крупных и средних объектов недвижимости) — явно недостаточна.

Недостаточный маркетинг объектов приводит к снижению их стоимости.

В отдельных случаях совокупная ценность отдельных частей имущественного комплекса оказывается ниже, чем стоимость комплекса в его единстве. Кроме того, ценность отдельных частей в отрыве от общего комплекса может оказаться несоразмерно мала по сравнению с ценностью этих же частей в составе комплекса. Например, стоимость отдельной единицы оборудования из уникальной производственной линии, рассматриваемой самостоятельно, очень мала по сравнению с ее стоимостью в составе такой линии. Данный аспект необходимо учитывать при определении скидки на вынужденность продажи в случае ее применения.

«Специализированная собственность, собственность специального назначения или специальной конструкции — собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями...» Если требуется оценка специализированных активов как отдельно взятых, то, поскольку реализация их маловероятна, для таких активов необходимо определять утилизационную стоимость.

Отдельного рассмотрения заслуживает вопрос установления начальной стоимости реализации имущества на торгах в соотношении с его адекватной стоимостью. Данная тема в рамках оценочной деятельности практически не изучена.

При этом для ликвидного и инвестиционно привлекательного имущества также предлагается использовать ликвидационную стоимость, поскольку «привлекательные объекты, выставленные на аукцион по низким ценам, имеют больше шансов привлечь внимание большого количества покупателей; именно в этом случае есть все основания ожидать ажиотажа во время торгов» и достичь, таким образом, главной цели аукциона — продажи имущества по цене, максимально близкой к рыночной стоимости. Однако, безусловно, проблема определения начальной цены имущества для реализации на торгах требует дальнейшего изучения и проработки.

*Источники:*

1. Федеральный Закон от 10 августа 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / Под ред. В.В. Залесского. М.: Изд-во г-на Тихомирова М.Ю., 2003 г.
4. Козырь Ю.В. Оценка ликвидационной стоимости // Вопросы оценки. 2000 г. № 4.
5. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».
6. СТО РОО 20-03-96. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. М.: Российское общество оценщиков, 1997 г.

7. Международные стандарты оценки: Шестое издание. 2003 (МСО 2003). М.: Российское общество оценщиков, 2004 г.

8. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007 г., № 255 от 20.07.2007 г. и № 254 от 20.07.2007 г.

9. Огаджанян А.Б. Ликвидационная стоимость и начальная цена продажи имущества с аукциона.

## **7. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- инспектирование объектов оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## **8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости полного права собственности на объекты оценки. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды представляет собой возможность получить имущество в срочное, возмездное владение и пользование, основанное на договоре аренды.

## **9. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

Социально-экономическое развитие Оренбургской области за 2014 год характеризовалось положительной динамикой по основным макроэкономическим показателям. Деятельность администрации области была направлена на решение приоритетных вопросов местного значения, обеспечение устойчивого роста всех сфер экономики города, создание эффективного диалога бизнеса и власти, повышения благосостояния и качества жизни жителей. Среди 43 муниципальных образований Оренбургской области по результатам ежегодного мониторинга социально-экономического развития территорий Оренбургской области город Оренбург третий раз подряд занял I место по всем макроэкономическим показателям.

*Малый бизнес и предпринимательство*



ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

Поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства осуществлялась в соответствии с муниципальной программой «О развитии малого и среднего предпринимательства в городе Оренбурге на 2012-2014 годы». На предприятиях отмечался рост производственных показателей, введено новое технологическое оборудование, освоены новые производства, расширен ассортимент продукции, увеличилось количество рабочих мест и наблюдался рост заработной платы. На поддержку предпринимательства города Оренбурга в 2014 году из бюджета города Оренбурга выделены средства в размере 15,0 млн. руб., из областного бюджета 3,5 млн. руб. Сумма субсидий, перечисленных предприятиям за 2014 год, составила 16,7 млн. руб.

#### *Строительство*

Сдано в эксплуатацию 3 462 квартир общей площадью 254,5 тыс.кв.м., что составляет 111,6% к 2013 году, в том числе населением за счет собственных и привлеченных средств - 86,0 тыс.кв.м. (в 2,3 раза больше 2013 года). Основная часть строительства социально значимых объектов и объектов жилищно-коммунального хозяйства осуществляется за счет средств бюджетов всех уровней. В 2014 году финансирование из бюджета города и областного бюджета составило 1 129,9 млн. руб. (136% от лимита 2013 года), в т.ч. из областного бюджета 788,5 млн. руб.

В соответствии с правилами предоставления субсидий областного бюджета подписаны соглашения между Правительством Оренбургской области и администрацией города Оренбурга о предоставлении субсидий на софинансирование капитального ремонта и ремонта автомобильных дорог общего пользования населенных пунктов на сумму 181,6 млн.руб., капитального ремонта и ремонта дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов в границах населенных пунктов на сумму 112,1 млн. руб., строительства социальных объектов на сумму 150,7 млн. руб.

#### *Агропромышленный комплекс*

В ведении землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством, находится 70,6 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 53,5 тыс. га пашни. Неблагоприятный температурный режим в период роста и формирования урожая не позволили получить планируемую продуктивность сельскохозяйственных культур. В результате аномальных погодных условий в июне-июле погибли зерновые культуры на площади 9,2 тыс. га или 26% от посевной площади. В 2014 году убрано зерновых 12,3 тыс. т (145% к 2013 году) на площади 26,2 тыс. га при урожайности 4,7 ц/га, картофеля 7,8 тыс. т (122%) на площади 393 га при урожайности 266 ц/га, овощей 22,8 тыс. т (в 2,2 раза) на площади 545 га при урожайности 419 ц/га.

#### *Потребительский рынок*

За 2014 год открыто 32 предприятия торговли, в т. ч. 20 продовольственных сетевых магазинов, 9 - непродовольственных (специализированных), 3 - смешанных. Предоставлено 325 рабочих мест. На 01.01.2015 количество предприятий торговли составило 2 043 объекта (101,6% к 2013 году). Продолжается укрупнение предприятий и совершенствование форм обслуживания. Покупательский спрос смещается в сторону стационарной розничной сети.

Сфера общественного питания развивается высокими темпами. За 2014 год оборот общественного питания составил 10,82 млрд. руб. (106,7 % к 2013 году). На территории города размещено 9542 торговых мест. Общая площадь, занятая под размещение рынков и торговых объектов рыночного формата города, составляет 545,78 тыс. кв.м. (120,5%)

#### *Экология*

По данным «Оренбургского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» экологическая обстановка в городе Оренбурге характеризовалась как «относительно спокойная».



Уровень загрязнения атмосферы не превысил средние значения по России. Отмечается снижение значений комплексного индекса загрязнения атмосферного воздуха по сравнению с 2013 годом на 17%. Основными источниками загрязнения атмосферы являлись предприятия газоперерабатывающего комплекса, нефтепереработки, машиностроения, теплоэнергетики, автомобильный и железнодорожный транспорт.

#### *Муниципальные финансы*

В бюджет города Оренбурга за 2014 год поступило 11 177,6 млн. руб., доходы бюджета исполнены на 102,9% к годовым назначениям. В общей сумме доходов налоговые доходы составили 4 379,3 млн. руб., неналоговые доходы - 853,3 млн.руб., безвозмездные поступления - 5 944,9 млн. руб. За счет увеличения поступлений налога на доходы физических лиц, земельного налога, налога на имущество физических лиц и государственной пошлины налоговые доходы увеличились на 202,8 млн. руб. по сравнению с 2013 годом и составили 102,9% к годовым назначениям. Расходная часть бюджета города исполнена на 96,6% к годовым назначениям в сумме 11 028,1 млн. руб. Основной объем средств бюджета в сумме 8 079,7 млн. руб. или 73% направлен на финансирование социальной сферы.

Источник [http://www.orenburg.ru/official/socio\\_economic\\_development](http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development)

## **10.АНАЛИЗ ОТРАСЛИ**

### *Анализ ситуации на рынке безалкогольных напитков в России за 2013 – 2015 г.*

Объем продаж на рынке безалкогольных напитков в России в 2014 году составил 12,8 млрд. литров, что на 308 млн. литров меньше чем годом ранее. Диаграмма 1.1.

Основной объем приходится на категорию «Лимонады», товарооборот за 2014 год по России составил 4,73 млрд. литров. Далее на категорию «питьевая вода» 3,6 млрд. литров, Соки и сокосодержащие напитки – 2,67 млрд. литров, а Квас и напитки специального назначения – 947 и 859 млн. литров соответственно

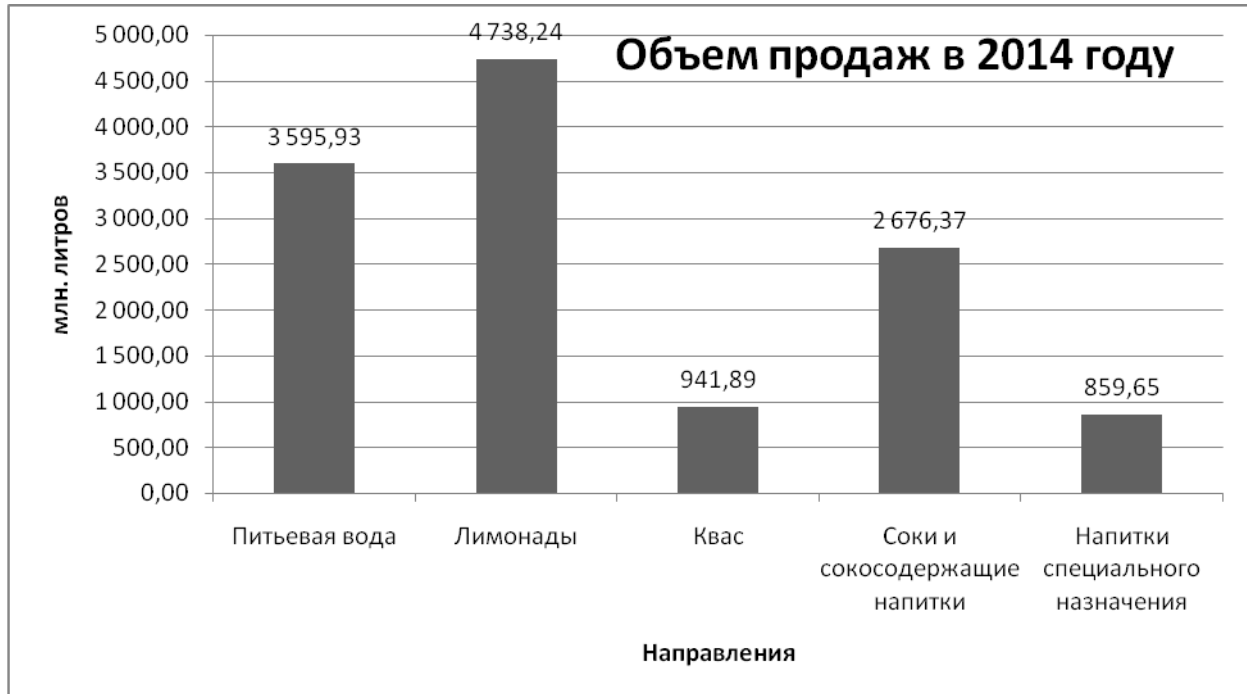


Диаграмма 1.1. –объем продаж по направлениям в целом по России в 2014 году



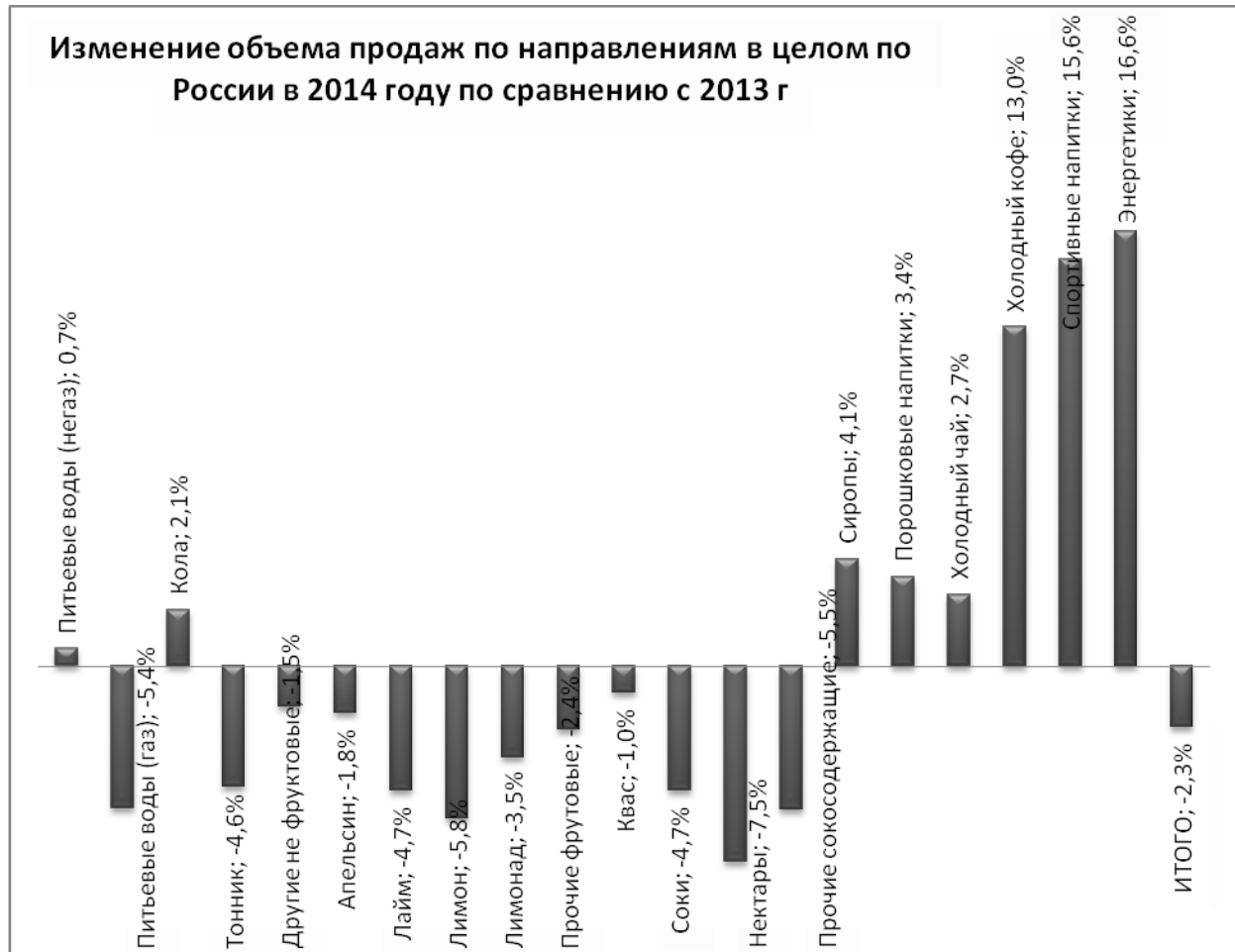


Диаграмма 1.2. – Изменение объема продаж по направлениям в целом по России в 2014 году по сравнению с 2013 г.

Если посмотреть на динамику то, по многим категориям наблюдается падение продаж, по направлению «Лимонады» все категории показали отрицательную динамику, за исключением «Колы» по ней наблюдается незначительный рост 2,1%. Питьевые воды, Квас и Соки так же в минусе в 2014 году по сравнению с 2013 годом. Заметное падение наблюдается в направлении «Соки» по категории «Нектар» и «Сокодержущие» - 7,5% и 5,8 % снижения соответственно. А вот напитки специального назначения, куда входят такие категория как «Энергетики», «Спортивные напитки», «Холодные чай и кофе», «Порошковые» и «Сиропаы» показывают рост от 3% до 16,6%.

Согласно структуре Российского рынка видно, что большая часть, 37% приходится на сладкие напитки (Лимонады), лидером среди которых является вкус «Cola», на нее приходится почти 30% всего объема Российского рынка в категории сладкие напитки. Меньше всех занимает вкус «Лемон» на него приходится менее 1%. Темп роста данной категории за 2014 год по сравнению с прошлым 2013 годом в России составил 98,67%. При этом, вкус «Cola» показала 102,1 % роста.

Питьевые воды, их доля на Российском рынке в 2014 году составляет 28,1%. Данная категория безалкогольных напитков в 2014 году показала снижение на 2,7%. При этом падение наблюдается по питьевой воде «с газом», и одновременно незначительный рост по воде «без газа».

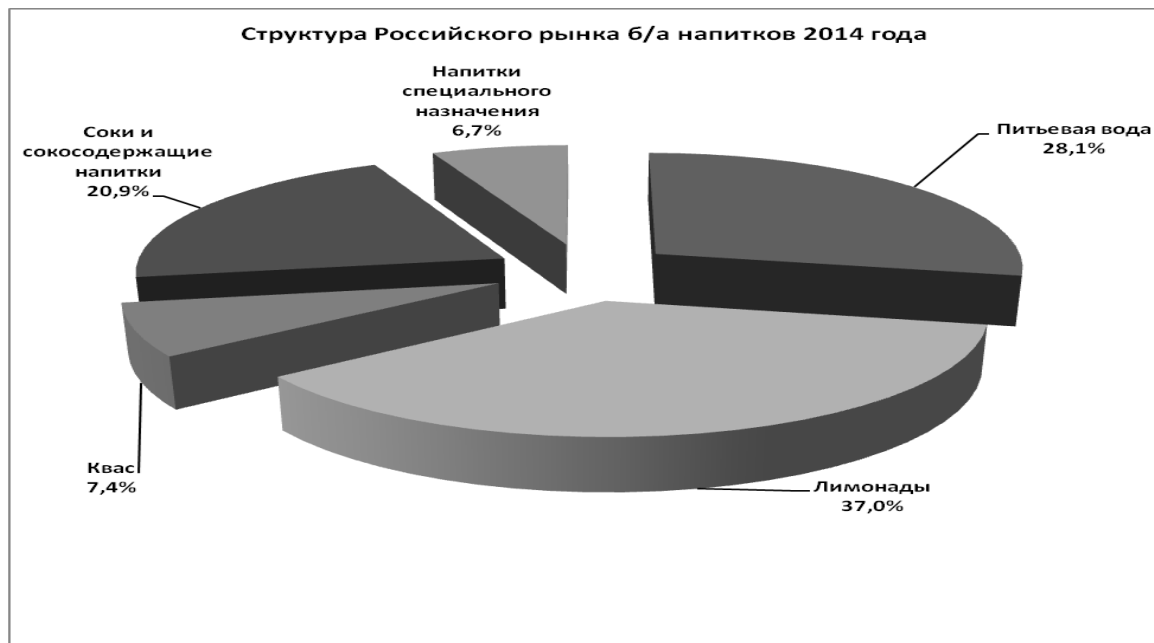


Диаграмма. 1.3. – Структура Российского рынка безалкогольных напитков в 2013 году

Квас в России в 2014 году занимает около 7,4% рынка и по данному направлению в 2014 году наблюдается снижение товарооборота на 1%.

Что касается такого сегмента рынка как Холодные чай, Энергетические и спортивные напитки, то их доля в общем объеме в 2014 году увеличилась с 6% до 6,7%. Их товарооборот приблизился почти к объему Кваса. Хороший рост показывают «Энергетические» напитки – 16,6% к прошлому году, «спортивные» - 15,5% и «Холодный кофе» – 13%. Данное направление показывает самые высокие темпы роста уже третий год подряд.

В общем, по рынку, темп прироста в 2014 году составил -2,1% или - 308 млн. литров.

За первое полугодие 2015 года, рынок безалкогольных напитков в России (по данным МОСВНЕШИНФОР) показывает падение почти на 10%.

Ниже в таблице указана динамика продаж за 1ое полугодие 2015-2014 гг. в разбивке по направлениям (Объемы указаны в млн. л.):

Drink type	Total 6 months 2014	Total 6 months 2015	+/-	%
<b>Packaged Water Total</b>	<b>2007,14</b>	<b>1866,04</b>	<b>-141,10</b>	<b>-7,03%</b>
<i>Still</i>	<i>893,39</i>	<i>858,34</i>	<i>-35,05</i>	<i>-3,92%</i>
<i>Sparkling</i>	<i>1113,76</i>	<i>1007,70</i>	<i>-106,05</i>	<i>-9,52%</i>
<b>Carbonates Total</b>	<b>2197,62</b>	<b>1987,46</b>	<b>-210,16</b>	<b>-9,56%</b>
<i>Cola</i>	<i>657,31</i>	<i>637,58</i>	<i>-19,73</i>	<i>-3,00%</i>
<i>Tonic-mixers + Bitters</i>	<i>27,47</i>	<i>23,62</i>	<i>-3,85</i>	<i>-14,01%</i>
<i>Other Non-Fruit</i>	<i>359,63</i>	<i>315,27</i>	<i>-44,35</i>	<i>-12,33%</i>
<i>Orange</i>	<i>161,94</i>	<i>149,50</i>	<i>-12,44</i>	<i>-7,68%</i>
<i>Lemon-Lime</i>	<i>153,69</i>	<i>130,29</i>	<i>-23,40</i>	<i>-15,23%</i>
<i>Lemon</i>	<i>6,78</i>	<i>6,03</i>	<i>-0,75</i>	<i>-11,06%</i>
<i>Clear Lemonade</i>	<i>319,48</i>	<i>281,27</i>	<i>-38,22</i>	<i>-11,96%</i>
<i>Other Fruit</i>	<i>511,33</i>	<i>443,91</i>	<i>-67,42</i>	<i>-13,19%</i>
<b>Kvass</b>	<b>701,38</b>	<b>589,02</b>	<b>-112,36</b>	<b>-16,02%</b>
<b>JNSD</b>	<b>1349,75</b>	<b>1188,55</b>	<b>-161,20</b>	<b>-11,94%</b>
<i>Squash/Syrups</i>	<i>12,93</i>	<i>11,56</i>	<i>-1,37</i>	<i>-10,60%</i>
<i>Fruit Powders</i>	<i>13,64</i>	<i>14,45</i>	<i>0,81</i>	<i>5,94%</i>
<i>Iced/RTD Tea Drinks</i>	<i>232,60</i>	<i>216,55</i>	<i>-16,05</i>	<i>-6,90%</i>

<b>Iced/RTD Coffee Drinks</b>	<b>0,56</b>	<b>0,41</b>	<b>-0,15</b>	<b>-26,07%</b>
<b>Sports Drinks</b>	<b>2,83</b>	<b>1,92</b>	<b>-0,91</b>	<b>-32,25%</b>
<b>Energy Drinks</b>	<b>118,29</b>	<b>119,13</b>	<b>0,83</b>	<b>0,70%</b>
<b>Total</b>	<b>6636,75</b>	<b>5995,09</b>	<b>-641,67</b>	<b>-9,67%</b>

Все направления, за исключением Fruit Powders показывают отрицательную динамику. Питьевая вода, продажи снизились на 141 млн. литров, или 7%, сладкие напитки – падение на 9,6%, Квас – 16% снижения продаж.

Основной причиной падения объема продаж является, продолжающийся по сей день кризис в стране. Ослабление российской валюты привело к резкому росту закупочной цены на сырье и материалы для производства напитков, повышению цен, сокращению производства, снижению доходов населения.

Исходя из сегодняшней ситуации на рынке безалкогольных напитков, можно сделать вывод:

Снижение объема продаж, а следовательно и объемов производства, привело к освобождению производственных мощностей у игроков рынка, что подтверждает и анализ предложений на рынке оборудования для розлива напитков в ПЭТ тару, основной ввод производственных мощностей компании производили в период 2011-2013 года, когда ситуация в стране была относительно стабильной, которые на сегодня загружены не полностью.

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

Впервые газированная вода была придумана в конце 18 века в Англии, но массовое производство такие напитки получили только в середине 19 века в Европе и США. Сегодня газированная вода и напитки занимают довольно значимое место в жизни современного общества.

Газированная вода и напитки обладают хорошим бодрящим вкусом, отлично утоляют жажду, поэтому пользуются особо повышенным спросом в тёплое время года. Помимо газированной воды, сегодняшний рынок так же хорошо насыщен различными газированными напитками с самыми разными вкусами и ингредиентами. Такая продукция пользуется хорошим спросом среди всех слоёв населения, как молодёжи, так и взрослыми.

Основными составляющими производства безалкогольных напитков являются линии розлива, которые комплектуются на базе изобарических триблоков, производительность варьируется от 1000 до 6000 бутылок в час по таре 1500мл, что ориентировочно соответствует 1-10 тоннам продукта в час. Линия розлива газированной воды (напитка) представляет собой комплексный набор специализированного технологического оборудования для осуществления полного цикла производственных процедур, связанных с изготовлением данного продукта. Такие линии, как правило, состоят из четырёх основных производственных участков, а именно: (1) Оборудование водоподготовки, (2) Купажное отделение, (3) Оборудование розлива, (4) Участок этикетирования и групповой упаковки. Каждый участок имеет своё функциональное назначение соответственно. Такой стандартный набор оборудования позволяет производить обычную газированную воду, различные газированные напитки с добавлением ароматизаторов или натуральных ингредиентов, лимонады, напитки типа «кола» и прочую безалкогольную газированную питьевую продукцию. В случае нестандартного продукта, линия может доукомплектовываться любым другим необходимым дополнительным оборудованием.

Сам розлив осуществляется в ПЭТ (полиэтилентерефталат) бутылку с последующей укупоркой винтовой пластиковой пробкой. Этикетка может быть разной, в зависимости от пожеланий производителя. Самой популярной и экономически выгодной этикеткой для ПЭТ бутылки является термоусадочная (ПВХ) этикетка или круговая полипропиленовая (ОПП) этикетка с аппликацией на горячий клей, но так же может использоваться бумажная самоклеющаяся этикетка или бумажная этикетка с аппликацией на холодный клей. В зависимости от выбранной этикетки подбирается соответствующий этикетировочный автомат.



Завершающим этапом производства является процедура групповой упаковки бутылок в транспортную упаковку. Поскольку материал ПЭТ в отличие от стекла является ударопрочным, при его транспортировке отсутствует бой, поэтому для транспортной упаковки достаточно использовать плёнку для защиты продукции от незначительных физических воздействий, пыли и технического мусора. Такой метод упаковки значительно дешевле по себестоимости в сравнении с картонными коробками, которые используются для стекла. Групповая упаковка осуществляется на соответствующем упаковочном автомате, который сам формирует группы бутылок, обматывает их плёнкой, после чего направляет бутылки в усадочную камеру, где под воздействием температуры плёнка усаживается и формирует компактную, прочную транспортную упаковку типа «рукав». В случае необходимости перемещения конечной продукции на большие расстояния, линию так же можно доукомплектовать машиной обмотки паллет, что для большей сохранности товарного вида позволит упаковывать бутылки большими партиями на паллетах в стрейч плёнку.

Весь производственный процесс осуществляется в автоматическом режиме, линия требует минимального количества обслуживающего персонала, экономична при эксплуатации и содержании. Это значительно снижает издержки производства, что позволяет устанавливать более выгодную цену реализации конечной продукции, повысить общую рентабельность предприятия.

Упаковкой для продукции (бутылка, пробка, этикетка, усадочная плёнка) являются полимеры, стоимость которых значительно дешевле стекла, алюминиевой банки или бумаги. Это уменьшает затраты на расходные материалы, что так же снижает себестоимость конечной продукции и позволяет устанавливать более выгодную конкурентоспособную рыночную цену, значительно увеличить объёмы реализации продукции.

Розлив продукции осуществляется на автоматических изобарических триблоках, которые полностью осуществляют весь необходимый производственный процесс. Бутылки подаются в триблок по средствам воздушного транспортёра, сначала бутылка ополаскивается, что удаляет возможный мелкий технический мусор и пыль, затем осуществляется наполнение тары продуктом изобарическим методом (розлив при избыточном давлении), завершающим этапом является укупорка наполненной бутылки и выдача готовой продукции на отводящий конвейер. Все эти процедуры осуществляются в автоматическом режиме, без участия оператора. Триблок так же может подключаться непосредственно к автомату выдува ПЭТ бутылок, что заменяет ручную загрузку тары, повышает автоматизацию производства, исключает вероятность человеческой ошибки.

## **12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В рамках данной работы объектами оценки выступает движимое имущество (оборудование в количестве 43ед.), входящее в конкурсную массу ООО «Национальная водная компания», в соответствие с инвентаризационными описями №№2,4 от 20 мая 2015г.

На дату оценки в отношении ООО «Национальная водная компания» открыта процедура конкурсного производства. На основании Решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-572/2015 от 15.04.2015г., конкурсным управляющим назначен Цуканов Александр Николаевич.

Оцениваемые объекты расположены по адресу: г. Оренбург, ул. Нахимова, д. 35 и представляют собой оборудование, которое задействовано в производственной деятельности ООО «Национальная водная компания». Оцениваемое оборудование находится в залоге у АО «Газпромбанк» в обеспечение кредитных обязательств. Описание оцениваемых объектов составлено на основе визуального осмотра и информации, предоставленной Заказчиком.

Оцениваемые объекты представляют собой основное и вспомогательное технологическое оборудование для производства прохладительных напитков отечественного и импортного производства. На дату оценки производство продолжает функционировать, объекты используются по своему функциональному назначению.

Детальное описание оцениваемых объектов представлено в нижеследующей таблице:



## Описание объектов оценки

№п/п	Наименование объекта оценки	инв.№	Дата ввода (постановки на баланс)	Балансовая стоимость, руб.	Физическое состояние	описание
1	Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5	000126	2011	1 958 749,69	хор	Предназначена для пастеризации пищевых жидкостей. Производительность, л\час не менее - 5 000. Температура исходного продукта, С - 7...10. Температура пастеризации (устанавливается), С - 94...96. Потребляемая мощность, кВт - 3,5. Давление, МПа - 0,2...0,4. Габаритные размеры, мм - 3000x2100x2700. Масса установки, кг - 1200.
2	Этикеточная машина МПППЭ-6000А	000150	2012	1 775 213,66	хор	Предназначена для нанесения полипропиленовой этикетки с рулона на ПЭТ-тару, стеклотыетки. Габариты машины, мм: 3160x1600x2000. Масса, кг: 850. Установленная мощность, кВт: 7,0. Потребление электроэнергии, кВт/час: 4,5. Производительность, бут/час: 6000. Диаметр бутылок, мм: 45 - 110. Высота этикетки, мм: 45 - 150.
3	Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S	000148	2012	1 722 265,45	хор	Дозирующая установка, предназначена для холодной стерилизации напитков. Электронная система управления. Дозировка напитка 20мг/гл. препарат Velcorin. Производство Германия.
4	Этикеточная машина МПППЭ-3000А	000149	2012	1 420 943,60	хор	Предназначена для нанесения (наклеивания) круговой или сегментной полипропиленовой этикетки с рулона на цилиндрическую тару. Производительность, бут./час 3 000. Диаметр бутылок, мм 45–110. Материал этикетки, мкм полипропилен. Высота этикетки, мм 35–40. Установленная мощность, кВт 7. Масса, кг 850. Габариты, мм 3160x1600x2000.
5	Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ECO	000129	2011	1 536 063,68	удв (требуется 3/ч)	Установка для охлаждения жидкости. Модель GVV065.1B/4-ND/CSH7551-70ECO+DXD 2404. Расход охлаждаемой жидкости - 5000л./ч. Температура начальная - 30С, конечная - 5С. Технические характеристики компрессора: Масса 488 кг., Макс. давления (LP/HP) 19 / 28 бар. Класс защиты IP54. Объемная производительность 197 м3/ч.
6	Сироповарочный котел СК-П-1500	000133	2011	856 390,53	хор	Специализированное оборудование, применяемое для варки сиропов различного назначения. Объем - 1500л., мощность 2,2 кВт. В составе с насос ЦНШ-3, обвязка разборная на котел и насос с запорной арматурой, СМУ-2,2 - транспортер шнек.
7	Аппликатор этикеток L-160 EASY	000153	2012	306 581,35	хор	Предназначена для выполнения несложных операций для нанесения самоклеящейся этикетки на различные продукты в

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

						производственных линиях. Макс. длина этикетки 300 мм. Мин. длина этикетки (мм.) 14. Производитель ARCA Etichette S.P.A. (Италия).
8	Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000	000146	2012	146 610,17	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
9	Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000	000140	2012	124 576,27	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
10	Форма выдувная №3045 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000141	2012	111 016,95	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
11	Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000139	2012	94 067,80	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
12	Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000145	2012	74 576,27	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
13	Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000151	2012	83 050,85	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
14	Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000152	2012	83 050,85	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
15	Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000142	2012	72 245,91	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
16	Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000143	2012	72 245,91	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)



17	Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000147	2012	78 813,56	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
18	Форма выдувная №3060 для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000144	2012	74 576,27	хор	Форма для производства ПЭТ бутылок.
19	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000	000171	2010	6 911 365,88	хор	Предназначен для производства ПЭТ емкостей объемом от 0,25 до 2 литров методом двухстадийного раздува. Габаритные размеры, мм: 9000x4000x2200(2700). Масса общая, кг: 4500. Производительность для бутылок емкостью 1,5-1,0 л, бут/час: до 6000 / 5700.
20	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ	000064	2009	3 498 376,01	хор	предназначается для производства ПЭТ – бутылок из разогретых преформ методом вытяжки и двухстадийного выдува в трехместной пресс-форме. Производительность установки, бут/час. 3000. Объем выдуваемой бутылки, л. 0,25-2,0.
21	Моноблок ополаскивательно-фасовочно-укупорочный RFC 24-40-8 pet	00951	2008	7 152 406,12	хор	Предназначен для ополаскивания бутылок, розлива разнообразного типа продуктов (водки, вина, соков, масла и т.п.), в различные типы емкостей и укупорки всевозможными типами пробок. Производительность, бутылок в час - 6000. Производство Польша.
22	Компрессор винтовой AS75 8/5	000204	2013	621 632,44	хор	Расход, м3/мин 8,5. Давление, бар 10. Мощность, кВт 55. ДхШхВ, см 160x160x162. Вес, кг 1210.
23	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000190	2013	150 561,87	хор	Бактерицидная установка для обеззараживания сточных вод, а также очистки технической воды при оборотном водоснабжении предприятий. Производительность (вода): 30 м3/час. Производительность (стоки): 10 м3/час.
24	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000191	2013	150 561,85	хор	Бактерицидная установка для обеззараживания сточных вод, а также очистки технической воды при оборотном водоснабжении предприятий. Производительность (вода): 30 м3/час. Производительность (стоки): 10 м3/час.
25	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0	000188	2013	78 539,42	хор	Фильтродержатели из литьевого полипропилена и нержавеющей стали. Количество элементов их высота, мм 12x1000. Высота 1628. Ширина 424. Tmax, оС 150 Pmax, МПа 0,6.
26	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0	000189	2013	78 539,43	хор	Фильтродержатели из литьевого полипропилена и нержавеющей стали. Количество элементов их высота, мм 12x1000. Высота 1628. Ширина 424. Tmax, оС 150 Pmax, МПа 0,6.
27	Фильтродержатель ДФП-	000187	2013	85 000,00	хор	Фильтродержатели из литьевого полипропилена и нержавеющей

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

	208L-1000-A0					стали. Количество элементов их высота, мм 12x1000. Высота 1628. Ширина 424. Tmax, оС 150 Pmax, МПа 0,6.
28	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	000186	2013	85 000,00	хор	Фильтродержатели из литьевого полипропилена и нержавеющей стали. Количество элементов их высота, мм 12x1000. Высота 1628. Ширина 424. Tmax, оС 150 Pmax, МПа 0,6.
29	Фильтр угольный производительностью 5м3/ч	000184	2013	133 298,09	хор	
30	Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч	000183	2014	67 759,11	хор	Автоматический фильтр удаления нитратов из воды на основе метода ионообмена.
31	Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0	000169	2013	153 389,83	хор	Паллетная упаковочная машина предназначена для обивки различных грузов на поддоне полиэтиленовой пленкой Stretch. Размеры упаковываемого груза 1200*1050*2250
32	Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000198	2013	202 889,14	хор	Газификатор предназначен для поддержания заданного значения давления в углекислотном стационарном или транспортном резервуаре при расходе из него газообразной двуокиси углерода.
33	Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000199	2013	265 619,49	хор	Предназначен для непосредственного (без промежуточного теплоносителя) подогрева углекислого газа и подачи его к потребителю с поддержанием температуры газа на выходе из подогревателя.
34	Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч.	000193	2013	117 846,74	хор	Вертикальный многоступенчатый центробежный насос. Мощность - 4кВт. Диапазон температур жидкости - -20 .. 120 °С. Частота вращения - 2917 об/м. Номинальная подача - 17 м3/ч. Рабочие колеса, промежуточные камеры и внешние части корпуса CRE 15-5 выполнены из нержавеющей стали
35	Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230У) 0,75 кВт с дат.	000195	2013	46 090,32	хор	Предназначен для повышения давления, циркуляции и перекачивания технологических жидкостей, где все детали насоса, контактирующие с перекачиваемой жидкостью, должны быть из высококачественной нержавеющей стали. Мощность 0,75 кВт. Максимальное рабочее давление 25 бар.
36	Установка повышения давл. Grandfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт	000194	2013	368 039,74	хор	Предназначена для повышения давления в системе водоснабжения. Обеспечивает получение максимального напора до 100 метров. Создаваемое максимальное давление составляет 16 бар.
37	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000113	2013	37 576,04	хор	Предназначен для обеззараживания воздуха ультрафиолетовым излучением и предотвращения распространения инфекций, передающихся воздушно-капельным путем.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

38	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000114	2013	37 576,04	хор	Предназначен для обеззараживания воздуха ультрафиолетовым излучением и предотвращения распространения инфекций, передающихся воздушно-капельным путем.
39	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000115	2013	37 576,04	хор	Предназначен для обеззараживания воздуха ультрафиолетовым излучением и предотвращения распространения инфекций, передающихся воздушно-капельным путем.
40	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400		2013	37 576,04	хор	Предназначен для обеззараживания воздуха ультрафиолетовым излучением и предотвращения распространения инфекций, передающихся воздушно-капельным путем.
41	Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000196	2013	646 391,73	хор	Фильтр многослойный
42	Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000197	2013	656 517,21	хор	Фильтр угольный
43	Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков	000175	2013	1 279 838,98	хор	Пневмотранспортер с системой схождения потоков
	<b>Итого</b>			<b>33 491 006,33</b>		

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

### *Оценка ликвидности оцениваемых объектов*

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

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

Оцениваемые объекты большей частью (за исключением насосной и компрессорной группы) относятся к специализированным объектам, которые могут быть использованы исключительно на аналогичных предприятиях. Выдувные пресс-формы изготавливались на заказ под существующие условия производства.

Наиболее характерный срок экспозиции для оцениваемых объектов более 6 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого имущества можно охарактеризовать как «низкую».

Предполагаемое дальнейшее использование объектов оценки – использование по назначению в составе существующего имущественного комплекса.

### **13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования» определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки. Решение вопросов определения внешнего износа (для затратного подхода), корректировок (для сравнительного подхода) и проведения расчетов (для доходного подхода) связаны с проведением анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – возможность наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.
2. Допустимость с точки зрения законодательства и производственных условий - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику изделия.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

В ходе определения наиболее эффективного использования оборудования необходимо проанализировать варианты:

- 1) использование объекта оценки по первоначальному назначению;
- 2) реализация отдельных элементов объекта;
- 3) реализация его как совокупности содержащихся в нем материалов.

Согласно результатам осмотра, произведенного оценщиками, на дату проведения оценки, оцениваемые объекты находятся в рабочем состоянии, эксплуатируются по назначению. В связи с этим оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является вариант использования в соответствии с первоначальным функциональным назначением.

## **14. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ**

Задача оценщиков – определение рыночной стоимости имущества на определенную дату. Для того, чтобы величина рыночной стоимости, которая будет определена в результате проведенного оценщиками исследования не вызвала сомнения в своей достоверности, оценщикам необходимо произвести исследование рынка на основе применения общемировых и Российских методик оценки, сделать выводы и заключения, дать необходимые прогнозы и т.д. Отчет об оценке должен кратко отразить методику, примененную оценщиком при обследовании объекта оценки.

Цель настоящего отчета – показать ход рассуждений оценщика, его выкладки и умозаключения, которые позволили оценщику сделать вывод о рыночной стоимости оценки.

Целесообразно, по мнению оценщиков, ввести ряд формулировок и характеристик применяемых методов оценки, которые помогли бы понять сущность методики оценки.

### **14.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

#### **14.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ**

*Затратный подход в оценке машин и оборудования* основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении конкретного вида машин или оборудования и исходит из принципа замещения, гласящего, что типичный покупатель, проявляя должную благоразумность, не станет платить за оцениваемый объект сумму, большую той, за которую можно купить или создать (с учетом стоимости денег во времени) другой объект равной полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на создание аналогичного объекта и его износа при неперенном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке аналогичного оборудования.

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

*Затраты на воспроизводство* — это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий иначе: определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов, технических решений. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у

оцениваемого объекта. Однако на практике машины и оборудование редко воспроизводятся в виде точных копий. Даже самые современные машины постоянно подвергаются усовершенствованиям в процессе производства. В практике оценки этими усовершенствованиями можно пренебречь, пока оцениваемая машина не снята с производства. Расчетная величина *затрат на замещение* предусматривает создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки иначе: определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание аналогичного объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но произведенного в новом стиле, с использованием современных нормативов, прогрессивных материалов, оборудования, с иным качеством работ.

Процесс оценки методами затратного подхода выполняется в следующих этапах:

- анализ рынка оборудования аналогичного оцениваемому на предмет установления текущего состояния производства подобных объектов: производится подбор идентичного оборудования или однородного объекта;

- выбор метода оценки затрат на воспроизводство или на замещение: зависит от характера информации, полученной оценщиком на первом этапе. Методы оценки затрат можно подразделить на три условные группы (в соответствии с книгой «Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А.П. Ковалев и др. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.:ил.):

а) *методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа*

б) *методы, основанные на расчете себестоимости*

в) *методы моделирования статистических зависимостей затратного типа;*

- оценка величины физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта оценки.

*Физический износ* является результатом естественного изнашивания машин и оборудования в процессе эксплуатации, воздействия природных элементов, менее очевидных результатов простоя, эксплуатационных перегрузок и других элементов физической природы.

Для определения величины физического износа оценщик применил метод эффективного срока жизни и метод экспертизы состояния, так как объекты доступны для осмотра, определения его работоспособности.

*Метод эффективного срока жизни* основан на допущении о достоверности определения оставшегося срока жизни объекта (Тост) Расчет по формуле:

$$T_{эфф} = T_n - T_{ост}$$

Где  $T_n$  – нормативный срок жизни. Тогда физический износ  $\Phi_i$  определяется по формуле:

$$\Phi_i = T_{эфф} / T_n$$

*Метод экспертизы состояния* предусматривает привлечение специалистов для определения физического износа оборудования и имущества в соответствии с оценочной шкалой. Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов, при этом результирующее значение износа определяется из зависимости:

$$\Phi_{и\Sigma} = \sum \Phi_{ии} a_i,$$

где  $\Phi_{и\Sigma}$  - оценка износа  $i$ -го эксперта;

$a_i$  – весомость мнения  $i$  – го эксперта.

Весомость мнений определяется из условия  $\sum a_i = 1$ .

Ниже приведенная таблица со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния оборудования взята из учебника В. Рутгайзера. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.

*Шкала экспертных оценок для определения степени физического износа оборудования:*





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

*Функциональное* устаревание – это убыток, который несет оцениваемая собственность вследствие повышения эксплуатационных расходов, которые должны быть учтены на замещающем производстве. Оно возникает из-за технического и технологического прогресса и может проявляться через большие капитальные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д.

Функциональное устаревание разделяют на два вида:

Технологическое устаревание – обусловлено избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать машины и оборудование из-за таких факторов как неэффективное размещение и компоновка, избыток производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса.

Операционное устаревание – связано с различием в эксплуатационных расходах. Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными машинами и оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с машинами и оборудованием.

*Экономическое (внешнее) устаревание* – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту оценки: отраслевые, региональные, общенациональные или мировые технологические, социально-экономические, экологические и политические изменения.

- на заключительном этапе делается вывод относительно итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

#### 14.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход применяем для всех оцениваемых объектов.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:



### *I. Расчет восстановительной стоимости*

В данном случае для расчета восстановительной стоимости объектов оценки использовался *индексный метод* (метод индексации балансовой стоимости, <http://msd.com.ua/ocenka-stoimosti-oborudovaniya/metod-indeksacii-balansovoj-stoimosti/>).

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период:

$$S_{\dot{a}} = S_0 \times Y, \text{ где:}$$

$S_{\dot{a}}$  – восстановительная стоимость объекта;

$S_0$  – базовая стоимость объекта;

$Y$  – индекс изменения цен.

При применении индексного метода использовалась информация о первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов и даты постановки на баланс, предоставленная Заказчиком.

#### Расчет индекса изменения цен для объектов:

Индекс изменения цен на оцениваемое технологическое оборудование отечественного производства определялся в соответствии с индексами изменения сметной стоимости оборудования, публикуемыми ежеквартально Министерством регионального развития РФ (<http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html>) в разрезе цен для пищевкусовой промышленности по годам, соответствующим дате постановки на баланс оцениваемого объекта и дате оценки.

Индекс изменения цен на оцениваемое технологическое оборудование европейского производства определялся с учетом изменения курса евро с даты постановки на баланс оцениваемого объекта и с учетом индекса инфляции стран ЕС (<https://www.statbureau.org/ru/european-union/inflation-tables>). Курс евро по состоянию на дату оценки зафиксирован на уровне 62,62 руб. (<https://news.yandex.ru/quotes/23.html>).

### *II. Расчет корректирующих коэффициентов для объектов оценки*

Первичный и вторичный рынок имеют существенные различия по спросу и предложению изделий. Поэтому, необходимо учесть потери в стоимости имущества при его переходе на вторичный рынок. Размер данной скидки находится в диапазоне от 9% до 14% от цены нового имущества (Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. «Особенности затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости машин и оборудования»). Скидка на вторичный рынок будет тем больше, чем более развитым является вторичный рынок объектов. Учитывая назначение и специфику оцениваемых объектов, неразвитость вторичного рынка, зафиксироваем величину скидки на минимальном уровне в размере 9%.

### *III. Определение величины физического износа, функционального и внешнего устаревания*

#### *Физический износ*

Расчет величины физического износа производился с использованием метода эффективного срока жизни и метода экспертизы состояния. Для определения величины физического износа объектов Оценщик опирался на сведения о дате ввода в эксплуатацию оцениваемых объектов, представленные Заказчиком (здесь предполагается, что год выпуска объектов совпадает с годом ввода в эксплуатацию текущим Собственником). Нормативный срок службы объектов определялся в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов» (Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990г.). Крайняя степень физического износа для объектов, находящихся в «хорошем» состоянии

определялась на уровне 35% в соответствии с Таблицей «Шкала экспертных оценок для определения степени физического износа оборудования».

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание порождается факторами, присущими самой конструкции, машине или производственной единицы, такими как: наличие избыточных мощностей, недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс или прогрессом в развитии технологии. Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат и как операционное (эксплуатационное) устаревание.

Технический прогресс и появление новых конструкций машин неизбежно приводят к функциональному износу существующего оборудования. Скорость этого вида износа может сильно различаться у оборудования разных товарных групп, в зависимости от прогресса в соответствующих отраслях промышленности, где используется это оборудование. Например, в связи с широким использованием кузнечно-прессового и сварочного оборудования в основном производстве в автомобильной промышленности динамика появления новых конструкций машин в этих товарных группах выше, чем, например, в группах подъемно-транспортного и термического оборудования. Поэтому оборудование первых двух групп функционально стареет заметно быстрее, чем двух последних. Очевидно и то, что чем выше уровень автоматизации оборудования, чем сильнее в нем использованы электроника и вычислительная техника, тем интенсивнее идет процесс функционального износа. Например, станочное оборудование с программным управлением функционально стареет приблизительно в два раза быстрее, чем такое же оборудование с ручным управлением. В связи с трудностями сбора информации, касающейся функционального износа каждой конкретной машины, оценщики часто используют общие статистические данные о тенденциях изменения функционального износа в зависимости от: а) времени Тзпр, прошедшего с момента запуска машины в производство, и б) уровня автоматизации УА машины.

Покажем методику упрощенного расчета функционального износа на простом примере. Введем допущение о линейности изменения функционального износа во времени. Обозначим уровни автоматизации (УА) машин следующим образом: 1 — машины с ручным управлением, 2 — автоматы и полуавтоматы с жестким циклом работы, 3 — высоко автоматизированное оборудование, в том числе с числовым программным управлением (ЧПУ), гибкие производственные модули (ГПМ).

Если информацию о темпах функционального износа оборудования различных уровней автоматизации, соответствующую началу 90-х годов, экстраполировать на другие машины и нынешнее время, то полученные ориентировочные результаты можно представить в виде следующей таблицы (так как выше сделано допущение о линейности изменения функционального износа, то временной интервал Тзпр включает лишь две точки):

Тзпр, лет	Коэффициент функционального износа ки,фун		
0	0	0	0
20	0,3	0,45	0,8
УА оборудования	1	2	3

*Математические модели*, соответствующие этим данным, имеют вид:

- а) для машин с ручным управлением —  $ки, фун = 0,015 \times Тзпр$ ;
- б) для автоматов и полуавтоматов с жестким циклом —  $ки, фун = 0,0225 \times Тзпр$ ;
- в) для станков и машин с ЧПУ, ГПМ —  $ки, фун = 0,04 \times Тзпр$ .

Таким образом, установив в процессе идентификации объекта оценки время Тзпр, прошедшее с момента запуска в производство данной модели, и ее уровень автоматизации, можно оценить функциональный износ (А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств»).

Кроме того, в общем виде функциональный износ оборудования экспертно можно определить по следующей шкале экспертных оценок (по данным одной из крупнейших консалтинговых компаний Deloitte Touche Tohmatsu (<http://www.deloitte.com>):

Оценка конкурентоспособности движимого имущества	Характеристика функционального уровня движимого имущества	Величина функционального износа, %
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2раза)	40
Безнадёжно устарело	Неконкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам	75

Следует учитывать, что у разных видов оборудования разные циклы сменяемости моделей и, как следствие, уровень функционального износа в зависимости от возраста: у компьютеров, вычислительной техники и т.п. - раз в 2–3 года, бытовой техники – раз в 3-4 года, мебели – раз в 5 -7 лет.

Воздействий функционального износа на оцениваемые объекты не выявлено.

#### *Внешнее устаревание*

Внешнему износу в основном подвержены специальные и специализированные машины, имеющие очень узкое назначение по производству только одного наименования продукции или по выполнению только одной операции в услуге. Работа таких машин в значительной степени зависит от состояния конкретного производства.

Одной из причин внешнего износа является нарушение принципа сбалансированности в организации производственного процесса, когда машинный комплекс, в составе которого функционирует оцениваемая машина, сдерживает производительность и другие ее возможности. Внешний износ, вызванный несоответствием между производственными мощностями машины и машинного комплекса, является индивидуальным и относится только к данной машине.

Внешний износ, вызванный внешними причинами, подобно функциональному износу, имеет групповой характер и распространяется на весь машинный комплекс.

Некоторые специальные машины, потерявшие полезность по прежнему назначению, поддаются реконструкции. Внешний износ таких машин до реконструкции можно оценить с помощью так называемого «прямого» метода через расчет нормативной стоимости реконструкции.

Наиболее предпочтительным подходом для определения величины внешнего устаревания оборудования является метод сравнения продаж аналогичного оборудования при наличии и отсутствии внешних воздействий. Применение данного метода в данном случае не представляется возможным, поскольку на рынке отсутствует значимый массив информации для определения конкретного размера скидки по данному фактору.

#### *Совокупный износ*

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Исов.} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивнеш})$$

#### *IV. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода*



Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода сводится к корректировке восстановительной стоимости на величину скидки на переход на вторичный рынок, физического износа и функционального устаревания. Расчет приведен в нижеследующей таблице:

---

---

**ИП СОКОЛОВ С.Н.**

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

## Расчет рыночной стоимости затратным подходом

№п/п	Наименование объекта оценки	инв.№	Дата ввода (постановки на баланс)	Балансовая стоимость, руб.	Индекс изменения цены на дату оценки	Полная восстановительная стоимость, без НДС, руб.	Скидка на вторичный рынок, %	Восстановительная стоимость без НДС, с учетом скидки руб.	Ифиз, %	Рыночная стоимость по ЗП, руб. без НДС,
1	Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5	000126	2011	1 958 749,69	1,17	2 291 737	9	2 085 481	35	1 355 563
2	Этикеточная машина МППЭ-6000А	000150	2012	1 775 213,66	1,09	1 934 983	9	1 760 834	27,3	1 280 127
3	Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S	000148	2012	1 722 265,45	1,58	2 726 675	9	2 481 274	27,3	1 803 886
4	Этикеточная машина МППЭ-3000А	000149	2012	1 420 943,60	1,09	1 548 829	9	1 409 434	27,3	1 024 658
5	Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ECO	000129	2011	1 536 063,68	1,66	2 543 123	9	2 314 242	45	1 272 833
6	Сироповарочный котел СК-П-1500	000133	2011	856 390,53	1,10	942 030	9	857 247	35	557 210
7	Аппликатор этикеток L-160 EASY	000153	2012	306 581,35	1,58	485 377	9	441 693	27,3	321 111
8	Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000	000146	2012	146 610,17	1,09	159 805	9	145 423	27,3	105 722
9	Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000	000140	2012	124 576,27	1,09	135 788	9	123 567	27,3	89 833
10	Форма выдувная №3045	000141	2012	111 016,95	1,09	121 008	9	110 118	27,3	80 056

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)



	для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ									
11	Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000139	2012	94 067,80	1,09	102 534	9	93 306	27,3	67 833
12	Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000145	2012	74 576,27	1,09	81 288	9	73 972	27,3	53 778
13	Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000151	2012	83 050,85	1,09	90 525	9	82 378	27,3	59 889
14	Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000152	2012	83 050,85	1,09	90 525	9	82 378	27,3	59 889
15	Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000142	2012	72 245,91	1,09	78 748	9	71 661	27,3	52 097
16	Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000143	2012	72 245,91	1,09	78 748	9	71 661	27,3	52 097
17	Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000147	2012	78 813,56	1,09	85 907	9	78 175	27,3	56 833
18	Форма выдувная №3060	000144	2012	74 576,27	1,09	81 288	9	73 972	27,3	53 778

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

	для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ									
19	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000	000171	2010	6 911 365,88	1,23	8 500 980	9	7 735 892	35	5 028 330
20	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ	000064	2009	3 498 376,01	1,31	4 582 873	9	4 170 414	35	2 710 769
21	Моноблок ополаскивательно-фасовочно-укупорочный RFC 24-40-8 pet	00951	2008	7 152 406,12	1,92	13 713 939	9	12 479 684	35	8 111 795
22	Компрессор винтовой AS75 8/5	000204	2013	621 632,44	1,04	646 498	9	588 313	15,4	497 713
23	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000190	2013	150 561,87	1,02	153 573	9	139 752	18,2	114 317
24	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000191	2013	150 561,85	1,04	156 584	9	142 492	18,2	116 558
25	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-A0	000188	2013	78 539,42	1,04	81 681	9	74 330	18,2	60 802
26	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-A0	000189	2013	78 539,43	1,04	81 681	9	74 330	18,2	60 802
27	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	000187	2013	85 000,00	1,04	88 400	9	80 444	18,2	65 803
28	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	000186	2013	85 000,00	1,04	88 400	9	80 444	18,2	65 803
29	Фильтр угольный производительностью 5м3/ч	000184	2013	133 298,09	1,04	138 630	9	126 153	18,2	103 193
30	Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч	000183	2014	67 759,11	1,02	69 114	9	62 894	9,1	57 171
31	Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0	000169	2013	153 389,83	1,04	159 525	9	145 168	18,2	118 748

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

32	Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000198	2013	202 889,14	1,04	211 005	9	192 014	18,2	157 068
33	Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000199	2013	265 619,49	1,04	276 244	9	251 382	18,2	205 631
34	Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч.	000193	2013	117 846,74	1,48	174 937	9	159 193	25	119 395
35	Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230V) 0,75 кВт с дат.	000195	2013	46 090,32	1,48	68 419	9	62 261	25	46 696
36	Установка повышения давл. Grandfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт	000194	2013	368 039,74	1,48	546 335	9	497 165	25	372 874
37	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000113	2013	37 576,04	1,04	39 079	9	35 562	18,2	29 090
38	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000114	2013	37 576,04	1,04	39 079	9	35 562	18,2	29 090
39	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000115	2013	37 576,04	1,04	39 079	9	35 562	18,2	29 090
40	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400		2013	37 576,04	1,04	39 079	9	35 562	18,2	29 090
41	Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000196	2013	646 391,73	1,04	672 247	9	611 745	18,2	500 408
42	Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3	000197	2013	656 517,21	1,04	682 778	9	621 328	18,2	508 246

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

	шт.)									
43	Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков	000175	2013	1 279 838,98	1,04	1 331 033	9	1 211 240	18,2	990 794
	<b>Итого</b>			<b>33 491 006,33</b>		<b>46 160 110,16</b>		<b>42 005 700</b>		<b>28 476 465,49</b>

**ИП СОКОЛОВ С.Н.**

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

## 14.2 ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 14.2.1 МЕТОДОЛОГИЯ

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого объекта зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичный или схожий объект.

Согласно сравнительному подходу, стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи (ценам предложений) схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемыми и сравниваемыми объектами оценки. В случае слабо развитого вторичного рынка объектов оценки объекты оценки сравниваются с аналогами на первичном рынке с применением корректирующих поправок на износ (В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», 1998г.).

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

*Функциональное сходство* заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

*Классификационная однородность* предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленные параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

Сравнительный подход к оценке имущества используется в методах прямого сравнения и статистического моделирования цены.

Классификационные показатели можно смоделировать в корректировки или поправки, применимые при определении стоимости объектов оценки:

- типоразмер (основные технологические характеристики);
- комплектацию (наличие дополнительных приспособлений и устройств);
- возраст;
- качество;
- состояние, степень физического и функционального износов;
- местоположение объекта при продаже.

В рамках настоящего Отчета, учитывая неразвитость вторичного рынка оцениваемых объектов оценщики сочли целесообразным применение прямого метода расчета рыночной стоимости по данным первичного рынка, что дает наиболее точные результаты для недавно приобретенного имущества.

В рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод прямого сравнения с аналогом.

#### 1. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект полностью идентичный оцениваемому по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Для получения стоимости оцениваемого объекта цена идентичного объекта корректируется в основном на ряд поправок (для первичного рынка).

Поправки по своему содержанию можно подразделить на три группы:

1. Поправки, устраняющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, гарантийный срок, скидки, комплектация, дополнительные услуги и др.)
2. Поправка на наличие НДС и других налогов.
3. Поправка по фактору времени.

Поправки второй и третьей групп выполняются практически всегда (либо учитываются при выборе аналога), а первой – выборочно с учётом их определённости и значимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного метода производится по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n},$$

где  $n$  – объем выборки значений стоимости;

$C_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

## 2. Метод прямого сравнения с аналогом.

Объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, поэтому при этом методе кроме «коммерческих» корректировок вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

Поправка, учитывающая различия между аналогом и объектом оценки по основной технологической характеристике, определяется следующим образом:

$$K = (X_o / X_{ан})^n,$$

где  $K$  – поправка на различие;

$n$  – коэффициент «торможения цены»;

$X_o$  – одноименные параметры у оцениваемого объекта;

$X_{ан}$  – одноименные параметры у аналога.

Коэффициент торможения цены для параметра рассчитывается по формуле:

$$n = \frac{\ln\left(\frac{C_{ан. max}}{C_{ан. min}}\right)}{\ln\left(\frac{X_{max}}{X_{min}}\right)},$$

где  $C_{ан. max}$  и  $C_{ан. min}$  – максимальная и минимальная стоимости среди выбранных аналогов;  $X_1$  и  $X_2$  – максимальный и минимальный одноименный параметр среди выбранных аналогов.

Если сопоставимый и оцениваемый объекты имели одинаковые характеристики, поправки не вносились.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Смысл введения поправок состоит в том, что оценщик должен с достаточной степенью точности постараться привести ценообразующие факторы объектов-аналогов к ценообразующим факторам оцениваемых объектов.



### 14.2.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход применялся для объектов оценки, в отношении которых установлены точные количественно-качественные характеристики и найдены аналоги на рынке. Для остальной части оцениваемых объектов сравнительный подход не применялся. В части случаев данное обстоятельство объясняется спецификой объектов: так представленное к оценке технологическое оборудование не является серийным, а проектируется и изготавливается под определенный технологический процесс, с заданными техническими характеристиками, с учетом индивидуальных требований заказчика.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки были применены метод прямого сравнения с идентичным объектом и метод прямого сравнения с аналогом на первичном рынке. В рамках сравнительного подхода была определена рыночная стоимость объектов оценки, для которых были выявлены аналоги на первичном рынке.

Для объектов-аналогов, выявленных на первичном рынке, введена скидка на переход на вторичный рынок в размере 9 %, так как необходимо учесть потери в стоимости имущества при его переходе на вторичный рынок (см. раздел «Затратный подход»).

Цены на аналогичные объекты были установлены на основании беседы со специалистами фирм-реализаторов соответствующего имущества, с производителями объектов-аналогов, а также на основании данных прайс-листов, представленных в сети Интернет, которые оценщики сочли достоверными и возможными быть использованными в расчетах по состоянию на дату оценки.

Данные об источниках информации по объектам-аналогам представлены в таблице расчета стоимости объектов сравнительным подходом.

В ходе расчета рыночной стоимости необходимо привести элементы выборки к сопоставимому с объектом оценки виду. Для этого к ценам продаж необходимо внести поправки на различия, существующие между сравниваемыми объектами и оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам (по различию в технических характеристиках, техническом состоянии).

Если сопоставимый и оцениваемый объекты имеют одинаковые характеристики, поправка не учитывается.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Все предложения продажи аналогичных объектов соответствуют рыночным, т.е. на принятие решения о продаже на продавца объекта не действуют обстоятельства, заставляющие его отчуждать объект продажи, информация об объекте продажи доступна, полна, и достоверна, объект продажи представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, платеж за объект предлагается осуществить в денежной форме. В связи с вышеперечисленным, корректировка на условия продажи и условия финансирования не вносилась. Предложения продажи аналогичных объектов со стороны продавца осуществляется на основании имеющегося права собственности в отношении объекта продажи, в связи с чем корректировка на объем передаваемых правомочий не вносилась.

Все цены предложений указаны с включением НДС, иных налогов в отношении подобранных аналогов влияющих на стоимость не обнаружено. В соответствии с целями оценки оценщики вносили уменьшающую поправку на величину НДС.

Все предложения продажи действуют по состоянию на дату оценки, в связи с вышеизложенным, корректировка на срок продажи не вносилась.

Цены предложений на технологическое оборудование, требующее существенных затрат на монтаж, корректировались на среднюю величину монтажных работ (7%) и транспортных расходов (3%) в соответствии с данными сборника Ко-Инвест, выпуск 87, п.9.1. стр.149 («Учет круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств» для технологического оборудования пищевой промышленности)

При расчете использовались корректировки для аналогов оцениваемых объектов на «переход на вторичный рынок», на физический износ (методология представлена в разделе «Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом»).

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.



**ИП СОКОЛОВ С.Н.**

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

## Расчет стоимости сравнительным подходом

№п/п	Наименование объекта оценки	Цена нового аналога за ед., руб. с НДС	Источник информации	Монтажные работы и транспортные затраты, %	Цена аналога с учетом монтажа, руб. с НДС	Скидка на вторичный рынок, %	Полная стоимость замещения, руб. без НДС	Ифиз, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
1	Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5	1 912 500	ФГУП "Молмаш", <a href="http://www.molmash.ru/">http://www.molmash.ru/</a>	10	2 103 750	9	1 622 383	35	1 054 549
2	Этикерочная машина МПППЭ-6000А	1 820 800	Аквакультура, Адрес: 121351 Москва, Молодогвардейская улица, 57, <a href="http://www.aquakultura.ru/contact.htm">http://www.aquakultura.ru/contact.htm</a>	10	2 002 880	9	1 544 594	27,3	1 122 920
3	Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Этикерочная машина МПППЭ-3000А	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ECO	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Сироповарочный котел СК-П-1500	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Аппликатор этикеток L-160 EASY	335 000	<a href="http://avecpak.ru/products/13199869">http://avecpak.ru/products/13199869</a>	10	368 500	9	284 182	27,3	206 600
8	Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Форма выдувная №3045 для	-	-	-	-	-	-	-	-

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

	производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ								
11	Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Форма выдувная №3060 для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000	7 040 000	ООО ПК "Стандартпрдмаш-сервис", г.Казань, <a href="http://www.press-forms.ru">http://www.press-forms.ru</a>	10	7 744 000	9	5 972 068	35	3 881 844

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

20	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Моноблок ополаскивательно-фасовочно-укупорочный RFC 24-40-8 pet	18 694 400	<a href="http://www.alcoline.ru/?p=catalog&amp;c=20">http://www.alcoline.ru/?p=catalog&amp;c=20</a>	10	20 563 840	9	15 858 555	35	10 308 060
22	Компрессор винтовой AS75 8/5	882 617	<a href="http://zenova.ru/category/kompressory-vintovoye/model/as55-power75">http://zenova.ru/category/kompressory-vintovoye/model/as55-power75</a>	10	970 879	9	748 728	15,4	633 424
23	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	211 790	<a href="http://www.promentex.ru/content/id103/">http://www.promentex.ru/content/id103/</a>	10	232 969	9	179 663	18,2	146 964
24	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	211 790	<a href="http://www.promentex.ru/content/id103/">http://www.promentex.ru/content/id103/</a>	10	232 969	9	179 663	18,2	146 964
25	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-A0	110 920	<a href="http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17323.html">http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17323.html</a>	-	110 920	9	85 540	18,2	69 972
26	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-A0	110 920	<a href="http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17323.html">http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17323.html</a>	-	110 920	9	85 540	18,2	69 972
27	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	88 500	<a href="http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17299.html">http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17299.html</a>	-	88 500	9	68 250	18,2	55 829
28	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	88 500	<a href="http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17299.html">http://novaliga-eco.clients.ru/fullgood_52_17299.html</a>	-	88 500	9	68 250	18,2	55 829
29	Фильтр угольный производительностью 5м3/ч	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0	-	-	-	-	-	-	-	-
32	Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	220 000	<a href="http://doskarus.com/c36_2-31897.html">http://doskarus.com/c36_2-31897.html</a>	10	242 000	9	186 627	18,2	152 661
33	Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч.	215 809	<a href="http://www.abiana.ru/g/g_rundfos/109502/">http://www.abiana.ru/g/g_rundfos/109502/</a>	10	237 390	9	183 072	25	137 304

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

35	Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230У) 0,75 кВт с дат.	96 582	<a href="http://www.abiana.ru/g/g_rundfos/109202/">http://www.abiana.ru/g/g_rundfos/109202/</a>	10	106 240	9	81 931	25	61 448
36	Установка повышения давл. Grandfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт	549 384	<a href="http://www.theservice.ru/nasosy-grundfos-hydro-multi-e-2-cre-20-5.html">http://www.theservice.ru/nasosy-grundfos-hydro-multi-e-2-cre-20-5.html</a>	10	604 322	9	466 045	25	349 534
37	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	45 000	<a href="http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit">http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit</a>	-	45 000	9	34 703	18,2	28 387
38	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	45 000	<a href="http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit">http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit</a>	-	45 000	9	34 703	18,2	28 387
39	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	45 000	<a href="http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit">http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit</a>	-	45 000	9	34 703	18,2	28 387
40	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	45 000	<a href="http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit">http://zdravtorg.ru/recirkulyatory-aerolit</a>	-	45 000	9	34 703	18,2	28 387
41	Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	-	-	-	-	-	-	-	-
42	Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Итого</b>								<b>18 567 423</b>

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
 тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)



### 14.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость оборудования непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное оборудование. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход оборудование на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего предприятия (бизнеса) как имущественного комплекса, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Кроме того, ООО «Национальная водная компания» на дату оценки является предприятием банкротом, в связи с чем, текущие и прогнозные данные о доходности предприятия отсутствуют, а целью оценки соответственно является реализация объектов оценки в рамках конкурсного производства.

В связи с вышеизложенным расчет стоимости оцениваемых объектов доходным подходом не проводился.

### 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Результирующее значение рыночной стоимости определяется с учетом влияния всех полученных расчетами значений стоимостей.

#### *Оценка затратным подходом.*

В рамках затратного подхода расчет был произведен методом индексации балансовой стоимости. С позиций теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы. Надежность результатов оценки во многом зависит от того, насколько правильно выбран тип ценовых индексов. Все они относятся к тем или иным группировкам имущественных объектов. Кроме того, в условиях массовой оценки определение износа также носит приближенный характер.

#### *Оценка сравнительным подходом.*

Сравнительный подход в условиях развитого рынка является наиболее объективным и адекватным, поскольку максимально ориентирован на рыночную ситуацию, т.к. расчет рыночной стоимости здесь основан на реальных сделках (предложениях) с аналогичными объектами недвижимости. Сравнительный подход был применен для объектов, в отношении которых были найдены объекты-аналоги. В силу слабой развитости вторичного рынка оцениваемых объектов был применен метод сравнения продаж с использованием аналогов на первичном рынке и их дальнейшей корректировки. Недостатком сравнительного подхода является тот факт, что невозможно найти абсолютно идентичный по всем параметрам аналог оцениваемого объекта, а стоимость, полученная сравнительным подходом тем точнее, чем идентичные аналоги.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют рыночную стоимость имущества.



Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

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

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Для каждого из использованных критериев применяем четырехбалльную шкалу:

1 - Подход удовлетворяет критерию в минимальной степени;

2 - Подход удовлетворяет критерию в степени ниже средней, не вполне достаточной для получения доверительных результатов;

3 - Подход удовлетворяет критерию в средней степени, достаточной для получения доверительных результатов;

4 - Подход полностью удовлетворяет критерию.

Расчет весов использованных подходов приведен в таблице:

Показатели	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4		2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4		2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4		2
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4		2
Итого:	16	0	8
Сумма баллов	24		
<b>Вес подхода, %</b>	<b>0,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,33</b>

Для объектов оценки, стоимость которых рассчитывалась только в рамках затратного подхода, вес затратного подхода принят равным 1.

Далее, на основании определенных весов для каждого подхода, было проведено согласование результатов, полученных каждым из подходов, и определена рыночная стоимость

полного права собственности на оцениваемое имущество. Результаты расчетов приведены в таблице ниже:

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5	1 355 563	1 054 549	1 153 884
2	Этикеточная машина МПППЭ-6000А	1 280 127	1 122 920	1 174 798
3	Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S	1 803 886	-	1 803 886
4	Этикеточная машина МПППЭ-3000А	1 024 658	-	1 024 658
5	Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ECO	1 272 833	-	1 272 833
6	Сироповарочный котел СК-П-1500	557 210	-	557 210
7	Аппликатор этикеток L-160 EASY	321 111	206 600	244 389
8	Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000	105 722	-	105 722
9	Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000	89 833	-	89 833
10	Форма выдувная №3045 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	80 056	-	80 056
11	Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	67 833	-	67 833
12	Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	53 778	-	53 778
13	Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	59 889	-	59 889
14	Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	59 889	-	59 889
15	Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	52 097	-	52 097
16	Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	52 097	-	52 097
17	Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	56 833	-	56 833
18	Форма выдувная №3060 для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	53 778	-	53 778
19	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000	5 028 330	3 881 844	4 260 184
20	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ	2 710 769	-	2 710 769
21	Моноблок ополаскивательно-фасовочно-	8 111 795	10 308 060	9 583 293

	укупорочный RFC 24-40-8 pet			
22	Компрессор винтовой AS75 8/5	497 713	633 424	588 639
23	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	114 317	146 964	136 190
24	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	116 558	146 964	136 930
25	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-A0	60 802	69 972	66 946
26	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-A0	60 802	69 972	66 946
27	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	65 803	55 829	59 120
28	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-A0	65 803	55 829	59 120
29	Фильтр угольный производительностью 5м3/ч	103 193	-	103 193
30	Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч	57 171	-	57 171
31	Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0	118 748	-	118 748
32	Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	157 068	152 661	154 115
33	Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	205 631	-	205 631
34	Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч.	119 395	137 304	131 394
35	Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230У) 0,75 кВт с дат.	46 696	61 448	56 580
36	Установка повышения давл. Grundfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт	372 874	349 534	357 236
37	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	29 090	28 387	28 619
38	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	29 090	28 387	28 619
39	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	29 090	28 387	28 619
40	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	29 090	28 387	28 619
41	Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	500 408	-	500 408
42	Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	508 246	-	508 246
43	Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков	990 794	-	990 794
	<b>Итого</b>	<b>28 476 465,49</b>	<b>18 567 423</b>	<b>28 929 594</b>

**Примечания:**

*\*Особенности учета НДС при определении стоимости*

С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

НДС - косвенный налог; объектом налогообложения являются не объекты имущественных прав (материальные объекты, объекты оценки), а результаты хозяйственной деятельности предприятия: реализация товаров (работ, услуг), ввоз товаров (ст.146 НК). Необходимость исчисления НДС возникает только при совершении конкретной сделки в зависимости от режима налогообложения ее участников, а оплата и зачет НДС – по итогам отчетного периода деятельности субъекта налогообложения. Рыночная стоимость определяется не для конкретного продавца и покупателя, а отражает объективный размер стоимости объекта для любого заинтересованного субъекта; тогда как НДС возникает только при совершении конкретной сделки в зависимости от режима налогообложения ее участников.

Все расчеты в рамках каждого из подходов к оценке производятся в рыночных ценах, то есть цены соответствующих сделок, используемые для промежуточных расчетов, включают в себя НДС, если типичные участники данной сделки являются плательщиками НДС.

При определении итоговой стоимости объекта оценки возможны следующие варианты:



ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 602  
тел.: (3532)60-01-58, 33-10-72, E-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

1) В рассматриваемом сегменте рынка наибольшее число сделок заключается лицами, не являющимися плательщиками НДС (например, рынок легковых автомобилей), или сама сделка не является предметом налогообложения по НДС (например, рынок жилья или реализации прав на результаты интеллектуальной деятельности). В этом случае налоговый режим собственника объекта оценки не окажет влияния на цену сделки.

2) Большинство (или значительная часть) субъектов рассматриваемого сегмента рынка является плательщиками НДС. В этом случае налоговый режим продавца в общем случае может оказать влияние на формирование цены сделки. А именно, потенциальный инвестор (плательщик НДС) при прочих равных условиях предпочтет совершить сделку с продавцом – плательщиком НДС. Тем самым объект, собственник которого не является плательщиком НДС, в таком сегменте рынка будет обладать меньшей привлекательностью для потенциального инвестора, что может привести к снижению его стоимости. Данный фактор подлежит учету при использовании различных подходов и методов оценки наряду с прочими особенностями оцениваемого объекта.

В сегменте рынка оцениваемых объектов значительная часть субъектов (собственников и покупателей) являются плательщиками НДС (организации, применяющие общую систему налогообложения). Таким образом, данные по величине стоимости аналогов оцениваемого имущества в расчетах были уменьшены на величину НДС.

## 16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению по состоянию на дату оценки, **рыночная стоимость** оцениваемых объектов составляет:

**28 932 500 (ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ДВЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ**

в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	инв. №	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Установка пастеризационно-охладительная автомат. Трубчатая П8-ОПО-5	000126	1 154 000
2	Этикетировочная машина МПППЭ-6000А	000150	1 175 000
3	Дозатор вещества для холодной стерилизации напитков, модель Velcorin DT 6S	000148	1 804 000
4	Этикетировочная машина МПППЭ-3000А	000149	1 025 000
5	Компрессорно-теплообменная станция на базе компактного винтового компрессора "Bitzer" CSH7551-70ECO	000129	1 273 000
6	Сироповарочный котел СК-П-1500	000133	557 000
7	Аппликатор этикеток L-160 EASY	000153	244 000
8	Форма выдувная №3062 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-4000	000146	106 000
9	Форма выдувная №3048 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,5л к выдувному автомату А-4000	000140	90 000
10	Форма выдувная №3045 для производства ПЭТ-бутылок емк. 2,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000141	80 000
11	Форма выдувная №3044 для производства ПЭТ-бутылок ("Mirabelle") емк. 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000139	68 000
12	Форма выдувная №3061 для производства ПЭТ-бутылок 1,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000145	54 000
13	Форма выдувная №3138 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000151	60 000
14	Форма выдувная №3139 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000152	60 000
15	Форма выдувная №3046 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000142	52 000
16	Форма выдувная №3047 для производства ПЭТ-бутылок емк. 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000143	52 000
17	Форма выдувная №3059 для производства ПЭТ-бутылок емк. 0,5л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000147	57 000
18	Форма выдувная №3060 для производства ПЭТ-бутылок 1,0л к выдувному автомату А-1000 МЗ	000144	54 000
19	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-4000	000171	4 260 000
20	Автомат для производства ПЭТ-бутылок А-1000 МЗ	000064	2 711 000
21	Моноблок ополаскивательно-фасовочно-укупорочный RFC 24-40-8 pet	00951	9 583 000
22	Компрессор винтовой AS75 8/5	000204	589 000
23	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000190	136 000
24	Установка обеззараживания воды УДВ-30/5 (IS-5)	000191	137 000
25	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0	000188	67 000
26	Фильтродержатель ДФП-212L-1000-А0	000189	67 000
27	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-А0	000187	59 000
28	Фильтродержатель ДФП-208L-1000-А0	000186	59 000
29	Фильтр угольный производительностью 5м3/ч	000184	103 000
30	Автоматический фильтр удаления нитратов, производительностью 2м3/ч	000183	57 000



31	Машина ТФ 3-ПАЛЕТНАЯ-01-0	000169	119 000
32	Газификатор углекислотный электрический ГУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000198	154 000
33	Подогреватель углекислотный электрический ПУ-1000 в комплекте с ответными фланцами и метизами	000199	206 000
34	Насос Grundfos CRNE 15-05 HQQE(400) 4 кВт с датч.	000193	131 000
35	Насос Grundfos CRNE 3-10 HQQE(230У) 0,75 кВт с дат.	000195	57 000
36	Установка повышения давл. Grandfos Hydro Multi-E 2CRE20-5 (400V) 5,5 кВт	000194	357 000
37	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000113	29 000
38	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000114	29 000
39	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400	000115	29 000
40	Рециркулятор бактерицидный АЭРОЛИТ 400		29 000
41	Фильтр многослойный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000196	500 000
42	Фильтр угольный (3672) с загрузкой и стойкой ручного управления (3 шт.)	000197	508 000
43	Пневмотранспортер с сист. охлаждения потоков	000175	991 000
<b>Итого</b>			<b>28 932 000</b>

В своих расчетах мы допускали округления, т.к. стоимость оцениваемых объектов величина предположительная, а не точная.

## **17. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В НАСТОЯЩЕЙ РАБОТЕ**

### **Соколов Сергей Николаевич**

- Свидетельство саморегулируемой организации оценщиков НП Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» № 01065 от 09.01.2008г.
- Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»;
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов, выданное ГОУ «Оренбургский государственный университет» 21.04.2007г.;
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 108 часов, выданное ГОУ «Оренбургский государственный университет» 22.04.2010г.
- Гражданская (профессиональная) ответственность Соколова С.Н. застрахована: ООО «Росгосстрах» на сумму 3 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 02-03/6-ОТВ от «30» декабря 2014 г. сроком действия Договора страхования с 10 января 2015 г. по 09 января 2016 г.; ОСАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №433-742-028105/15 от «29» апреля 2015г. сроком действия Договора страхования с 30 апреля 2015 г. по 29 апреля 2016 г.
- Стаж работы – 12 лет

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель  
Соколов С.Н.

\_\_\_\_\_

## **19. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.**

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. в редакции от 24.07.2007г. № 220-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г.
- В. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.
- Руководство по оценке стоимости бизнеса/ Фишмен Д, Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К.; пер. с англ. Л. И. Лопатников. – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – С. 159.
- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1998. – С. 128
- О.С. Назаров «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», 1998 г.
- И.В. Королев «Введение в оценку машин и оборудования», 1998
- Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В.Фадеев; Под ред. М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» Выпуск 83
- Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. Особенности затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости машин и оборудования
- Интернет ресурсы

# П Р И Л О Ж Е Н И Я