

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА
460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409
ТЕЛ. (3532) 97-13-88

ОТЧЕТ №086/19
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,



ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ГЛАВЕ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО)
ХОЗЯЙСТВА МИРОНЕНКО НАТАЛЬЕ ИВАНОВНЕ
(ИНН 564600650240) И НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЗАЛОГЕ У АО
«РОССЕЛЬХОЗБАНК»

ЗАКАЗЧИК: КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ГЛАВЫ КРЕСТЬЯНСКОГО
(ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА МИРОНЕНКО Н.И. БЕЛОУСОВА АЛЁНА
ВИКТОРОВНА

ДАТА ОЦЕНКИ: 11 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 29 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА

ОРЕНБУРГ 2019

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы.....	3
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	5
1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки	5
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
1.6 Процедура оценки	6
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки	6
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	7
2.1 Оцениваемые права	7
2.2 Описание объекта оценки	7
2.3 Анализ рынка объекта оценки.....	8
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	15
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	15
4.1 Методология определения рыночной стоимости	15
4.2 Затратный подход.....	16
4.3 Сравнительный подход.....	17
4.4 Доходный подход	21
5 Согласование полученных результатов	21
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	23
Список использованных источников.....	24
Приложения	25

1 Предпосылки оценки

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация об объекте оценки: Движимое имущество, принадлежащее Главе Крестьянского (фермерского) хозяйства Мироненко Наталье Ивановне (ИНН 564600650240) и находящееся в залоге у АО «Россельхозбанк»:

№ п/п	Наименование	Характеристики объекта оценки по данным Заказчика и результатам наружного осмотра	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) С2200271, двигатель №906.950-С-1007186	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, оснащен двигателем 906.950-С мощностью 258 л.с, жаткой С750. По состоянию на дату оценки находится в работоспособном состоянии, имеет нормальный эксплуатационный износ, соответствующий возрасту комбайна.	Инвентаризационная опись основных средств Главы КФХ Мироненко Н.И. №1 от 10.10.2019; Письмо Министерства сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности Оренбургской области №05-15/499 от 18.03.2019; Акт об изъятии арестованного имущества от 29.04.2019, составленный судебным приставом-исполнителем Соль-Илецкого РОСП УФССП России по Оренбургской области Телемесовой Т.А. в рамках исполнительного производства №9904/19/56034-ИП; Письмо Оренбургского РФ АО "Россельхозбанк" №005-39-15/636 от 30.04.2019
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	Жатка НАШ-1273-9, количество убираемых рядов - 12, ширина захвата - 9 м. По состоянию на дату оценки находится в работоспособном состоянии, однако имеет многочисленные нарушения лакокрасочного покрытия и следы коррозии, вмятины и потертости корпуса. Также необходим ремонт ножей режущего аппарата, замена подшипников вала шнека.	Инвентаризационная опись основных средств Главы КФХ Мироненко Н.И. №1 от 10.10.2019; Акт об изъятии арестованного имущества от 29.04.2019, составленный судебным приставом-исполнителем Соль-Илецкого РОСП УФССП России по Оренбургской области Телемесовой Т.А. в рамках исполнительного производства №9904/19/56034-ИП; Письмо Оренбургского РФ АО "Россельхозбанк" №005-39-15/636 от 30.04.2019

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Результаты оценки по итогам различных подходов и итоговая величина стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) С2200271, двигатель №906.950-С-1007186	Подход не применялся	6 259 435	6 260 000
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	463 750	Подход не применялся	460 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей				6 720 000

Оценка объекта оценки доходным подходом не производилась.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки действительна по состоянию на дату оценки, и основана на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

Дата составления отчета: 29 октября 2019 г.

Документы, предоставленные Заказчиком (документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Инвентаризационная опись основных средств Главы КФХ Мироненко Н.И. №1 от 10.10.2019;
- Письмо Министерства сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности Оренбургской области №05-15/499 от 18.03.2019;
- Акт об изъятии арестованного имущества от 29.04.2019, составленный судебным приставом-исполнителем Соль-Илецкого РОСП УФССП России по Оренбургской области Телемесовой Т.А. в рамках исполнительного производства №9904/19/56034-ИП;
- Письмо Оренбургского РФ АО «Россельхозбанк» №005-39-15/636 от 30.04.2019.

Основание для проведения оценки: Договор №086/19 от 25 октября 2019 года.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: Движимое имущество, принадлежащее Главе Крестьянского (фермерского) хозяйства Мироненко Наталье Ивановне (ИНН 564600650240) и находящееся в залоге у АО «Россельхозбанк»:

№ п/п	Наименование	Характеристики объекта оценки по данным Заказчика и результатам наружного осмотра	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) С2200271, двигатель №906.950-С-1007186	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, оснащен двигателем 906.950-С мощностью 258 л.с, жаткой С750. По состоянию на дату оценки находится в работоспособном состоянии, имеет нормальный эксплуатационный износ, соответствующий возрасту комбайна.	Инвентаризационная опись основных средств Главы КФХ Мироненко Н.И. №1 от 10.10.2019; Письмо Министерства сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности Оренбургской области №05-15/499 от 18.03.2019; Акт об изъятии арестованного имущества от 29.04.2019, составленный судебным приставом-исполнителем Соль-Илецкого РОСП УФССП России по Оренбургской области Телемесовой Т.А. в рамках исполнительного производства №9904/19/56034-ИП; Письмо Оренбургского РФ АО "Россельхозбанк" №005-39-15/636 от 30.04.2019
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	Жатка НАШ-1273-9, количество убираемых рядов - 12, ширина захвата - 9 м. По состоянию на дату оценки находится в работоспособном состоянии, однако имеет многочисленные нарушения лакокрасочного покрытия и следы коррозии, вмятины и потертости корпуса. Также необходим ремонт ножей режущего аппарата, замена подшипников вала шнека.	Инвентаризационная опись основных средств Главы КФХ Мироненко Н.И. №1 от 10.10.2019; Акт об изъятии арестованного имущества от 29.04.2019, составленный судебным приставом-исполнителем Соль-Илецкого РОСП УФССП России по Оренбургской области Телемесовой Т.А. в рамках исполнительного производства №9904/19/56034-ИП; Письмо Оренбургского РФ АО "Россельхозбанк" №005-39-15/636 от 30.04.2019

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности.

Обременения (ограничения прав) объекта оценки по состоянию на дату оценки: Заказчиком поручено проведение оценки без учета каких-либо обременений (ограничений права).

Цель оценки, задача проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления цены его дальнейшей продажи в рамках процедуры конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Нет.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Способ отражения результатов оценки: В виде конкретного стоимостного значения (не интервала).

Дата оценки: 11 октября 2019 г.

Срок проведения оценки: Не позднее 11 ноября 2019 г.

Оценщики, которые будут производить оценку (далее – Оценщик): Файзуллина Варвара Александровна.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №086/19 от 25 октября 2019 г.;

- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком документов и устных разъяснений, а также результатов визуального осмотра объекта. Оценщик не имеет специального образования в области технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

- оценщик не может гарантировать абсолютную надежность и точность исходных данных, поэтому в отчете об оценке даются ссылки на источники информации. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в исходных данных, в том числе полученных от Заказчика, является правильной и достоверной. Оценщик также не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;
- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;
- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки, и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

Заказчик (собственник объекта оценки): Глава Крестьянского (фермерского) хозяйства Мироненко Наталья Ивановна (ИНН 564600650240) в лице конкурсного управляющего Белоусовой Алёны Викторовны, действующей на основании определения Арбитражного суда Оренбургской области от 24.07.2019 по делу №А47-13303/2018.

Оценщик: Файзуллина Варвара Александровна.

Паспорт гражданина РФ серия 53 09 №826409, выдан 19.06.2009 ТП УФМС России по Оренбургской области в Пономаревском районе.

Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409.

Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: alkor-orenburg@mail.ru.

Включена в реестр членов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 мая 2013 г. за регистрационным номером 0014; место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) 24 ноября 2014 г. за регистрационным номером 573.

Гражданская ответственность оценщика застрахована филиалом ООО «Абсолют страхование» в г. Екатеринбург: полис №015-073-003527/19, период страхования с 01 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с ноября 2014 г. Образование:

- диплом с отличием о высшем образовании ВСА 0384656 от 05.07.2005, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», специальность «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;

- диплом о профессиональной переподготовке ПП №000050 от 23.07.2014, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №007926-2 от 29.03.2018, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

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

Оценщик является независимым от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Иные лица к проведению оценки и составлению отчета об оценке не привлекались.

1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки

При проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке оценщик руководствуется:

а) федеральными стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299);
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328);
 - б) стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»:
 - Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013);
 - Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
 - Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
 - Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
 - Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
- Иные стандарты и правила к оценке данного объекта оценки и вида стоимости «рыночная стоимость» на дату составления настоящего Отчета не утверждены.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При оценке оценщик исходит из допущения, что предоставленные Заказчиком документы были подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке; к настоящему Отчету об оценке приложены их копии.

Прочие допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки, приведены в тексте Отчета.

1.6 Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

2 Характеристика объекта оценки и его окружения

2.1 Оцениваемые права

В процессе оценки определяется стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, 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.

Отметим, что Заказчиком поручено проведение оценки без учета каких-либо обременений (ограничений права).

2.2 Описание объекта оценки

Оценке подлежит движимое имущество, принадлежащее Главе Крестьянского (фермерского) хозяйства Мироненко Наталье Ивановне (ИНН 564600650240) и находящееся в залоге у АО «Россельхозбанк».

Таблица 2.2.1 – Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Характеристики объекта оценки по данным Заказчика и результатам наружного осмотра	Физический износ
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) C2200271, двигатель №906.950-С-1007186	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, оснащен двигателем 906.950-С мощностью 258 л.с, жаткой С750. По состоянию на дату оценки находится в работоспособном состоянии, имеет нормальный эксплуатационный износ, соответствующий возрасту комбайна.	40%
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	Жатка НАШ-1273-9, количество убираемых рядов - 12, ширина захвата - 9 м. По состоянию на дату оценки находится в работоспособном состоянии, однако имеет многочисленные нарушения лакокрасочного покрытия и следы коррозии, вмятины и потертости корпуса. Также необходим ремонт ножей режущего аппарата, замена подшипников вала шнека.	50%

Характеристики технического состояния и величины физического износа объекта оценки, приведенные в таблице 2.2.1, устанавливались с учетом шкал, приведенных в таблицах 2.2.2-2.2.3, а также на основании предоставленных Заказчиком документов и устных разъяснений, результатов осмотра объекта оценки.

Таблица 2.2.2 – Параметры и характеристики технического состояния транспортного средства

Значение <*> эксплуатационного износа АМТС, %	Характеристика технического состояния АМТС
5 - 10 (среднее значение 7,5%)	АМТС со сроком эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется; находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Не подвергалось ремонту. Не имеет ярко выраженных признаков эксплуатации.
10 - 30 (среднее значение 20%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 3 лет. На гарантийном периоде эксплуатации. Регулярно проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Отсутствуют следы сложного кузовного ремонта. Имеет признаки эксплуатации в виде естественного износа обивок, накладок порогов и т.п. элементов. Имеет следы устранения незначительных повреждений наружных элементов.
30 - 50 (среднее значение 40%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 7 лет. Эксплуатируется; проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Имеет ярко выраженные признаки эксплуатации в виде естественного износа и загрязнения элементов салона. Подвергалось кузовному ремонту.
50 - 70 (среднее значение 60%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. Имеет незначительные повреждения ЛКП (царапины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее проводилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС.
70 - 90 (среднее значение 80%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, при условии выполнения работ текущего ремонта. Как правило, АМТС со сроком эксплуатации более 15 лет. Подвергалось ремонту. Требуется проведение капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперения кузова, наружных деталей, в том числе сквозной.

Значение <*> эксплуатационного износа АМТС, %	Характеристика технического состояния АМТС
<*> Нижнее значение интервала рекомендуется принимать в случае минимального набора характеристик технического состояния, верхнее – в случае максимального набора характеристик технического состояния.	

Источник: Методические рекомендации «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» (издание третье, переработанное и дополненное).

Таблица 2.2.3 – Шкала экспертных оценок технического состояния машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 г. №289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

Текущее использование объекта оценки: находится на хранении; в дальнейшем предполагается продажа в рамках процедуры конкурсного производства собственника.

Кроме того, анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. В связи с этим оценщик утверждает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили предоставленной Заказчиком информации, не имеется.

2.3 Анализ рынка объекта оценки

2.3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Оренбургской области, а также экологической обстановки Оренбуржья на рынок объекта оценки

Общие тенденции

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- низкий уровень жизни;
- высокий уровень коррупции;
- проблемы межэтнического взаимодействия;
- падение уровня образования;
- ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- проблемы предпринимательской деятельности;
- экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Обзор социально-экономической ситуации в РФ по итогам января-августа 2019 года

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам января - августа 2019 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2019 года», Интернет-ссылка <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-08-2019.pdf>).

	Август 2019 г.	В % к		Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	104,2	101,6	102,0	104,5	103,5
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,7	131,4	99,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	148,8	97,3	100,6	99,3	101,7	101,2	100,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4	100,2	101,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁵⁾	100,2 ⁶⁾	106,1 ⁷⁾	97,0 ⁸⁾	122,2 ⁶⁾	96,9 ⁷⁾	121,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,9	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45100 ¹²⁾	107,4 ¹²⁾	97,0 ¹²⁾	107,3 ¹²⁾	110,1	97,5	111,0
реальная		103,0 ¹²⁾	97,2 ¹²⁾	102,3 ¹²⁾	106,8	97,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	92,9	96,9	94,1	92,4	97,3	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	98,4	86,6

1) Данные за 1 полугодие 2019 г. (первая оценка).
2) 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодию 2018 года.
3) 1 полугодие 2018 г. в % к 1 полугодию 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за июль 2019 года.
6) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за 1 полугодие 2019 года.
10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
12) Предварительная оценка.

Обзор социально-экономической ситуации в Оренбуржье по итогам января-августа 2019 года

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам января - августа

2019 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Интернет-ссылка <https://orenstat.gks.ru/folder/39230?print=1>).

	Август	В % к		Январь-	В % к	Справочно:
	2019г.	августу	июлю	август	январю-	январь-
		2018г.	2019г.	2019г.	августу	август
					2018г.	2018г. в %
						к январю-
						августу
						2017г.
Индекс промышленного производства		102,6	103,7		101,7	101,0
Продукция сельского хозяйства, млн.руб.	11893,1	89,5	в 3,0р.	26936,1	92,7	74,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн.руб.	6428,5	92,4	71,4	47459,8	106,9	135,4
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн.т.км	77,2	94,0	99,0	557,4	103,1	103,4
Оборот розничной торговли, млн.руб.	28265,7	101,9	101,5	212032,9	102,3	102,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс.м ² общей площади ²⁾	138,8	в 2,6р.	в 2,6р.	526,7	95,7	115,4
Индекс потребительских цен		104,2	99,9		102,1 ³⁾	102,2 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		90,5	91,9		88,9 ³⁾	141,6 ³⁾
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	13,0 ⁵⁾	106,9 ⁵⁾	97,9 ⁵⁾	15,2 ⁶⁾	111,1	91,8

	Июль	В % к		Январь-	В % к	Словочно: январь- июль 2018г. в % к январю- июлю 2017г.
	2019г.	июлю 2018г.	июню 2019г.	июль 2019г.	январю- июлю 2018г.	
Среднемесячная начис- ленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	32389,9	107,1	94,4	32030,4	106,9	111,1
реальная		102,8	94,3		102,0	109,3

¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

²⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, в августе 2019г. – 527349 м².

³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ В среднем за период.

Структура управления в Оренбургской области. Общие тенденции в политической обстановке Оренбуржья

Исполнительная власть региона представлена Губернатором (Д.В. Паслер) и Правительством Оренбургской области. Законодательную власть осуществляет Законодательное собрание Оренбургской области, председателем которого является С.И. Грачёв. В Законодательном Собрании представлены четыре политические партии: «Единая Россия», ЛДПР, КПРФ, «Справедливая Россия».

В целом политическая активность жителей Оренбургской области достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены неперiodическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

Экологическая ситуация в Оренбургской области

По данным Интернет-ссылки <http://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskii-reyting-subektov-rf?tid=368>, Оренбургская область по итогам лета 2019 года попала в десятку аутсайдеров (79 место из 85) экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам зимы 2018-2019 гг. регион находился на 82 месте.

Связь рынка объекта оценки с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами

По результатам проведенного анализа оценщиком установлено, что прослеживается четкое воздействие на рынок транспортных средств такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – финансовый кризис, повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам привели к уменьшению объема продаж и платежеспособного спроса. Кроме того, согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ» (Интернет-ссылка <https://www.autostat.ru/infographics/28564/>), цена на нефть является одним из определяющих факторов развития российской экономики, от которой в свою очередь зависит и рынок объекта оценки. При этом сам рынок также находится под воздействием программ господдержки (льготное автокредитование, программа обновления парка).

Влияние на рынок экологических и политических факторов оценщиком не выявлено.

2.3.2 Анализ рынка объекта оценки

При подготовке раздела использовалась информация, размещенная на Интернет-сайтах по следующим ссылкам: <http://www.asm-holding.ru/news/1905/>; <http://www.asm-holding.ru/news/1907/>; <http://www.asm-holding.ru/news/1906/>.

По данным аналитической компании «АСМ-холдинг», за январь-июль 2019 года производство зерноуборочных комбайнов увеличилось на 14,7% против соответствующего периода 2018 года, выпущено 3 772 единицы, из них 759 ед. – комбайны иностранных марок.

Производство кормоуборочных комбайнов в январе-июле 2019 года против соответствующего периода 2018 года снизилось на 9,1%, выпущено 499 единиц, из них 36 ед. – комбайны иностранных марок.

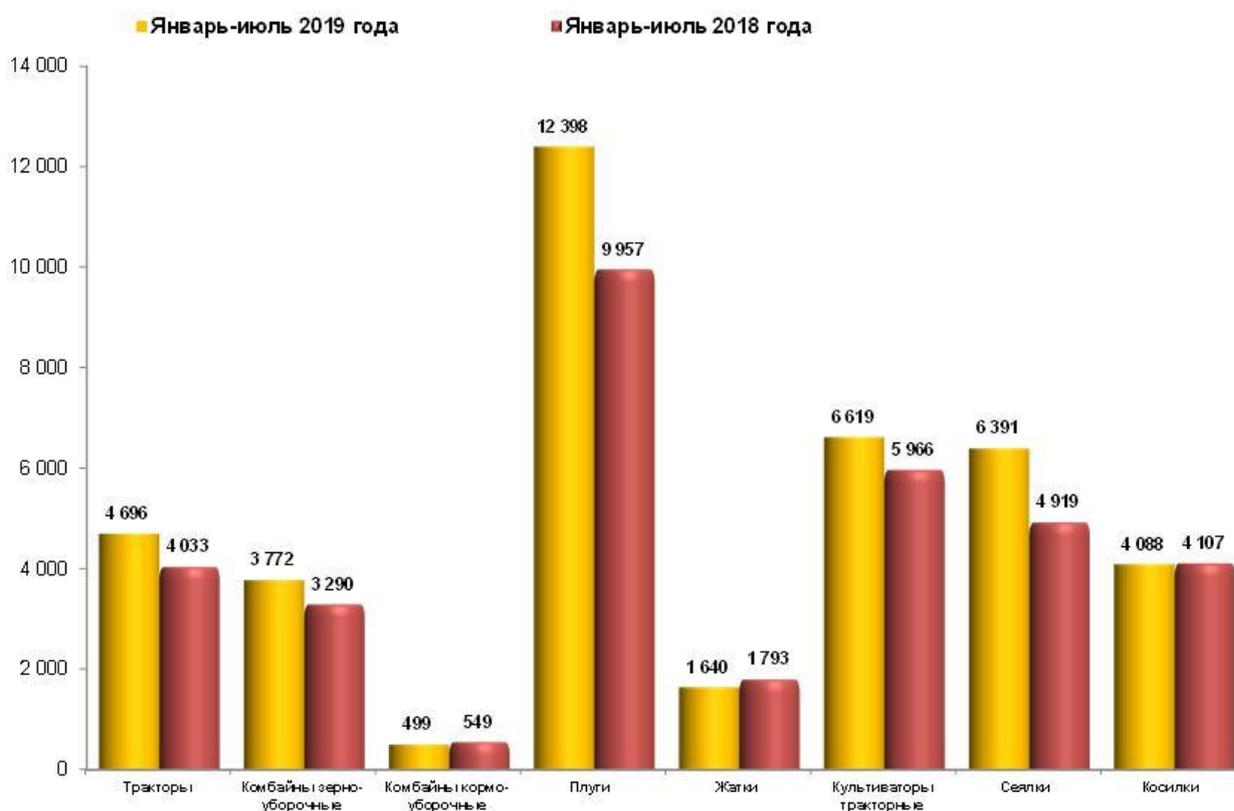
Отгрузка зерноуборочных комбайнов снизилась на 4,6% против соответствующего периода прошлого года. Отгружено 2 978 единиц техники.

Отгрузка кормоуборочных комбайнов снизилась на 14,5% против соответствующего периода прошлого года. Отгружено 485 единиц техники.

Выпуск почвообрабатывающей техники за январь-июль 2019 года в России составил: плугов – 12 398 ед., увеличение выпуска против соответствующего периода прошлого года на 24,5%; борон – 6 879 ед. (-7,3%); культиваторов – 6 619 ед. (+10,9%); мотоблоков и мотокультиваторов – 54 980 ед. (+10,0%) соответственно.

В январе-июле 2019 года выпуск сеялок составил 6 391 ед. (+29,9%); машин для внесения минеральных, химических и органических удобрений – 458 ед. (-20,2%); устройств механических для разбрасывания или распыления жидкостей или порошков – 1 189 ед. (+0,4%); погрузчиков универсальных сельскохозяйственного назначения – 4 563 ед. (+30,2%); прессов для соломы или сена – 2 268 ед. (+3,2%); машин для уборки зерновых, масляничных, бобовых и крупяных культур – 7 029 ед. (+9,1%); жаток – 1 640 ед. (-8,5%); косилок – 4 088 ед. (-0,5%); дробилок для кормов – 45 454 ед. (-24,5%); машин зерноочистительных – 826 ед. (-17,6%); установок доильных – 1 865 ед. (-28,7%).

Динамика производства тракторов, комбайнов и сельскохозяйственной техники



В России за январь-июль 2019 года произведено 4 696 тракторов, что на 16,4% больше по сравнению с соответствующим периодом 2018 года, в том числе, изготовлено тракторов сельскохозяйственного назначения 4 112 ед. (+15,3%) и промышленных тракторов – 584 ед. (+25,1%).

В общем количестве тракторов, произведенных за январь-июль 2019 года, доля отечественных марок составила 41,7%, иномарок российской сборки – 58,3%, из них: сборка из тракторкомплектов МТЗ – 37,6%, из комплектов ХТЗ – 4,5%, из комплектов иностранных марок (Versatile, New Holland, Agtron, Axion, John Deere, Xerion) – 16,2%.

Рост производства тракторов против соответствующего периода прошлого года отмечен на следующих предприятиях: Череповецкий литейно-механический завод - (+34,5%), Петербургский тракторный завод – (+9,9%), Елабужский автомобильный завод – (рост в 3,4 раза), Комбайновый завод «Ростсельмаш» – (+19,5%), Промтрактор – (рост в 2,3 раза), ДСТ Урал – (+39,8%), Брянский тракторный завод – (рост в 3 раза), НПО «Мехинструмент» – (+59,3%), Сибирь-Техника.

За январь-июль 2019 года отгрузка тракторов увеличилась на 9,7% по сравнению с соответствующим периодом 2018 года. Всего отгружено 4 680 единиц техники.

На вторичном рынке техника, аналогичная оцениваемой, реализуется частными и юридическими лицами в основном через многочисленные Интернет-сайты (на которых продавцы имеют возможность разместить предложения о продаже транспорта и техники с фотографиями и подробным описанием), а также газеты бесплатных объявлений («Из рук в руки»), информационно-развлекательные газеты.

Отметим, что продавец подержанной техники, как правило, включает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно данным издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году, средние значения скидок на торг для различных групп имущества составляют:

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Основными ценообразующими параметрами помимо марки и модели техники выступают техническое состояние, зависящее от возраста и условий эксплуатации техники, производительность, тип трансмиссии и комплектация.

Кроме того, на рынке движимого имущества действует «эффект выноса товара за двери магазина», который изучается в маркетинге и впервые обоснован Майклом Портером. Так, существуют различные (в том числе психологические) факторы, из-за которых при прочих равных условиях покупатель предпочтет приобрести новый товар непосредственно у самого производителя либо у торгового представителя, нежели «с рук».

По мнению Майкла Портера, такое обесценение товара при переходе на вторичный рынок является следствием влияния поставщика-производителя. Производитель является коммерческой организацией и при надлежащей конъюнктуре рынка получает требуемую норму прибыли при продаже готовых изделий. У приобретателей новых изделий нет возможности приобрести их в массовых количествах где-либо в других местах, кроме как у производителей, так, чтобы при этом не возникло никаких подозрений (дефектное изделие или изделие с дефектом права собственности). Поэтому они и вынуждены покупать изделия по таким ценам (напрямую у производителя, дилера). Как только изделие покидает территорию продавца, и его новый владелец хочет продать, у потенциального покупателя сразу же возникают следующие мысли: «С чего бы это он сразу после покупки имущества его продает? Может быть, что-то не так с изделием? Предложу цену ниже – никуда он не денется, если хочет продавать» То есть налицо снижение влияния продавца-поставщика и рост влияния покупателя-потребителя.

Приведенное утверждение обоснованно и с точки зрения результатов анализа вторичного рынка имущества, аналогичного оцениваемому. Так, довольно часто ситуация, когда физическое или юридическое лицо, приобретя имущество, по тем или иным причинам намеревается продать его, вообще не эксплуатируя. Например, зачастую подобные активы продаются на вторичном рынке в случае репрофилирования либо ликвидации (банкротства) собственников-предприятий.

Данные лица (ставшие теперь продавцами) для привлечения покупателей обычно предлагают товар по более низкой цене по сравнению с ценой аналогов на первичном рынке (т.е. делают скидку). Это обусловлено мнением типичного покупателя: он считает, что продаваемое на вторичном рынке имущество хуже, даже если оно было бы совершенно новым. Ведь первичный рынок по сравнению со вторичным

предоставляет более полное подтверждение качества продукции (сертификаты и т.д.), а также гарантийные обязательства и жесткую ответственность продавца в случае отклонения от указанного качества, предусмотренную законом «О защите прав потребителей». Покупатель же на вторичном рынке зачастую приобретает «кота в мешке».

В данной ситуации действует принцип замещения, согласно которому при прочих равных условиях покупатель не заплатит за объект больше, чем затраты на воссоздание аналогичных потребительских свойств (под которыми подразумеваются расходы на приобретение нового имущества на вторичном рынке).

В теории оценки данный эффект выражается в так называемой скидке «при переходе на вторичный рынок». Согласно данным стр. 47 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году, данная скидка показывает, на сколько процентов снижается стоимость по отношению к заводской стоимости при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Необходимость учета данной скидки также отражена следующими документами:

- методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога» (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, протокол от 25 ноября 2011 г.) указывают следующее: «При определении износа необходимо учитывать скидку, связанную с переходом объекта на вторичный рынок»;

- статья А.Н. Фоменко «Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке» (Интернет-ссылка <http://anf-ocenka.narod.ru/221.doc>) указывает следующее: «Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу (в частности, машин и оборудования или транспортных средств), на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. <...> Вторичный рынок новых товаров, не бывших в эксплуатации, – это в значительной мере рынок покупателя, поскольку размер скидки определяется в основном готовностью покупателя к риску, связанному с совершением сделки в рассматриваемых условиях»;

- статья George A. Akerlof. «The Market for «Lemons»: Quality Uncertainty and the Market Mechanism» // The Quarterly Journal of Economics, v.84, August 1970, p.488-500.

Ниже приведены значения скидки согласно вышеуказанного издания «Справочник оценщика машин и оборудования – 2019. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Данные скидки выражены в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке:

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Следует также отметить следующую общую особенность рынка оцениваемого имущества. Часть рыночного оборота представлена нетипичными предложениями – со стороны фирм, занимающихся комиссионной продажей, в том числе арестованного и конфискованного имущества (региональные управления Федеральной службы судебных приставов РФ и уполномоченные ими организаторы торгов), а

также организаций, реализующих «излишки» имущества, непрофильные и неликвидные активы, арбитражных управляющих и организаторов торгов, продающих активы в рамках процедур банкротства собственников.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода.

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

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- юридическая разрешенность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- финансовая оправданность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;
- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальную стоимость.

В отношении объекта оценки, с точки зрения критериев физической возможности и финансовой приемлемости, единственно возможным вариантом его использования является эксплуатация по прямому функциональному назначению. Этот вариант признан наиболее эффективным, поскольку удовлетворяет также критериям юридической допустимости и максимальной продуктивности.

4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1 Методология определения рыночной стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего

аналогичные полезные свойства.

4.2 Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО №1, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п. 19 ФСО №1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки. Расчет стоимости объекта оценки данным подходом включает следующие этапы:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки;
- расчет общего накопленного износа;
- оценка стоимости объекта с учетом износа.

Для определения затрат на приобретение использовалась информация о ценах продаж (поставок) подобного имущества по состоянию на дату оценки производителями и торгово-снабженческими организациями, представленная на сайтах в сети Интернет. Информация об аналогах (в том числе, адреса соответствующих Интернет-страниц) приведена в соответствующих столбцах таблицы 4.2.1. Копии указанных Интернет-страниц приведены в разделе «Приложения» настоящего Отчета.

Кроме того, к затратам на воспроизводство (замещение) необходимо внести скидку, отражающую переход на вторичный рынок. Согласно данным таблицы 2.1.1.1 стр. 48 издания «Справочник оценщика машин и оборудования – 2019. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году (далее по тексту также – Справочник оценщика машин и оборудования), данная скидка имеет следующие значения:

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «при переходе на вторичный рынок», в
процентах (по результатам экспертного опроса
оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Скидка на переход на вторичный рынок определялась в соответствии с отнесением объекта оценки к соответствующей группе имущества. Так, для позиции 2, отнесенной к группе «Спецтехника узкого применения», скидка определена равной 12,5%; соответственно, коэффициент перехода товара на вторичный рынок $K_{вп}$ равен $1 - 0,125 = 0,875$.

Далее измерялась величина износа объекта оценки, расчет производился методом разбиения. При этом были последовательно оценены три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Величина физического износа оцениваемого имущества приведена в таблице 2.2.1 раздела 2.2 Отчета. Признаков функционального износа и каких-либо факторов внешней среды, оказывающих негативное воздействие на объект оценки, выявлено не было. Это позволяет утверждать об отсутствии функционального и внешнего износов объекта оценки.

Следовательно, рыночная стоимость единицы имущества рассчитывается следующим образом:

$$PC = Z^{\text{скорр.}} \times (1 - I_{\text{физ}});$$

где $Z^{\text{скорр.}}$ – скорректированные затраты на приобретение, определенные как произведение цены

аналога и определенного выше коэффициента перехода товара на вторичный рынок $K_{вр}$;
 $I_{физ}$ – величина физического износа (в долях, численно равна совокупному износу).
 Расчеты сведены в таблицу 4.2.1.

Таблица 4.2.1 – Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Цена аналога	Информация об аналоге		Группа имущества (для целей расчета $K_{вр}$)	$K_{вр}$	$Z_{эопр}$	$I_{физ}$	Рыночная стоимость, рублей
			Аналог	Источник информации об аналоге (адрес Интернет-страницы)					
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	1 060 000р.	Жатка НАШ-1273-09	https://xn--7sbbfiit1ansqfhw.xn--p1ai/p326318881-zhatka-nash-1273.html	Спецтехника узкого применения	0,875	927 500р.	50%	463 750

Отметим, что в отношении позиции 1 объекта оценки затратный подход не использовался. Согласно п. 13 ФСО №10, при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. А на вторичном рынке оценщиком было выявлено достаточное число предложений о продаже самоходных машин, аналогичных объекту оценки. Кроме того, информация о продажах новых зерноуборочных комбайнов CLAAS TUCANO 430, актуальная по состоянию на дату оценки, отсутствовала (в связи со снятием данной модели с производства).

В данной ситуации оценщик счел целесообразным отказаться от использования затратного подхода к позиции 1 оценке объекта оценки.

4.3 Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода оценщиком был применен метод сравнения продаж, в рамках которого оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, справедливо сделан вывод, что данные публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта в собственность, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки.

На первом этапе метода анализировался соответствующий сегмент российского рынка техники, в результате чего было выявлено несколько наиболее сходных по параметрам предлагаемых сделок и техническим параметрам аналогов, в отношении которых имелась информация о ценах предложения. При этом были использованы данные о предложениях объектов-аналогов, взятые на специализированных сайтах бесплатных объявлений в сети Интернет <https://flagma.ru/>, <https://rynok-apk.ru/>, <http://agrarnik.ru/>. Выбранные аналоги предлагались к продаже частными лицами либо дилерами сельскохозяйственной техники. Копии Интернет-страниц, содержащие информацию об аналогах, приведены в разделе «Приложения» настоящего Отчета.

Техническое состояние аналогов и величины их физического износа определялись оценщиком по

результатам телефонного опроса продавцов имущества и (или) визуального осмотра (по материалам фотофиксации) на основании метода экспертных оценок с учетом шкал, представленных в таблицах 2.2-2.2.3. При этом оценщик справедливо предположил, что типичной мотивацией продавца, стремящегося реализовать технику, является предоставление полной и достоверной информации о ее техническом состоянии. Ведь все попытки продавца ввести потенциального покупателя в заблуждение, будут, по всей вероятности, обнаружены в процессе компетентного осмотра продаваемого имущества и анализа технической документации. Поэтому оценщик полагает, что информация, полученная от продавцов объектов-аналогов, является достоверной.

Характеристики аналогов в сравнении с позицией 1 объекта оценки сведены в таблицу 4.3.1.

Таблица 4.3.1 – Описание аналогов и позиции 1 объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) C2200271, двигатель №906.950-C-1007186				
Дата предложения	Дата оценки - 11.10.2019	15.07.2019	12.03.2019	29.04.2019	10.09.2018
Марка, модель	Комбайн Claas Tucano 430	Комбайн Claas Tucano 430	Комбайн Claas Tucano 430	Комбайн Claas Tucano 430	Комбайн Claas Tucano 430
Группа имущества	Спецтехника узкого применения	Спецтехника узкого применения	Спецтехника узкого применения	Спецтехника узкого применения	Спецтехника узкого применения
Год выпуска	2013	2011	2009	2009	2012
Состояние (экспертно)	Удовл.	Удовл.	Плохое	Удовл.	Удовл.
Физический износ, %	40%	50%	55%	50%	40%
Цена предложения	–	5 950 000р.	4 970 000р.	5 950 000р.	7 500 000р.
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	–	https://kazan.flagma.ru/kombajn-zernouborochny-claas-tucano-430-2011-o3570008.html	https://rynok-apk.ru/sell/kombajn-zernouborochnyj-claas-tucano-430-2009-g-138463/	https://kazan.flagma.ru/kombajn-slaas-tucano-430-3-sht-2008-2009-godov-o3618173.html	http://agrar.ru/cat/?F_USER=0&F_CAT=15&F_CAT_2=16&F_BREND=34&F_REGION=181&F_PRICE_MIN=&F_PRICE_MAX=&F_YEAR_MIN=&F_YEAR_MAX=&F_CONDITION=0&F_AD_DATE=0&F_WIDE=0&F_SORT=reg_a&page=2, http://agrar.ru/kupit/claas-tucano-430~112264/

В качестве базовой величины, используемой в расчетах (единицы сравнения), выбрана единица техники.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами, как и объектом оценки, предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав. Следовательно, по этому элементу сравнения корректировка не вносится.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки, что предусматривает типичную рыночную схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. В анализируемой ситуации объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1. Предложения аналогов являлись действительными на дату оценки; вследствие этого корректировка на дату продажи не вносилась;

4.2 Аналоги оцениваемой техники подбирались из числа предлагаемых на вторичном рынке, а анализ вторичного рынка, в том числе представленных предложений показывает, что цены реальных сделок несколько ниже цен предложения. Как отмечено в посвященном анализу рынка разделе настоящего Отчета, средние значения скидки на торг для различных групп движимого имущества составляют:

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Таким образом, применительно к ценам предложения аналогов позиции 1 объекта оценки, в отношении которых в таблице 4.3.2 по строкам «2.1 Условия рынка» приведена характеристика «Возможна скидка к цене предложения», применялась скидка на торг 12% (группа «Спецтехника узкого применения»).

Далее вносятся поправки на физические и прочие существенные отличительные характеристики объекта оценки и аналогов.

5. Степень физического износа. Внесение данной поправки носит важный характер, поскольку учитывает фактическое состояние объекта и предполагаемый срок его эффективного функционирования. Сравнение проводится на основе фактического физического износа, выраженного в процентах.

Корректировка рассчитывается на процентной основе по следующей формуле:

$$K_{и} = \frac{100 - I_{\phi}}{100 - I_{\phi}^{ан}}$$

где $K_{и}$ – корректировка на износ, коэффициент;

I_{ϕ} – физический износ объекта оценки, %;

$I_{\phi}^{ан}$ – физический износ аналога, %.

Кроме того, часть аналогов имеет отличные показатели наработки (в отношении объекта оценки данные показатели не установлены). В сознании же потенциального покупателя более ранний год выпуска, большой пробег (наработка) неизбежно ассоциируются с большей изношенностью техники (частичная утрата функциональных свойств, повышенная степень неисправности узлов и механизмов и т.д.). В то же время поправка на износ уже максимально учитывает указанные различия. Поэтому попытка дополнительно скорректировать цены предложения аналогов по дате выпуска и/или пробегу (наработке) неизбежно повлечет двойной учет. Таким образом, в расчетах данные показатели участия не принимали.

Расчет рыночной стоимости позиции 1 объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице 4.3.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик счел целесообразным применение методики, основанной на сравнении на абсолютных (валовых) величин поправок, примененных к каждому из использованных аналогов. В данном методе удельный вес аналогу присваивается в зависимости от суммы внесенных абсолютных корректировок (по модулю), при этом количество корректировок не имеет значения. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j},$$

где:

q_i – удельный вес аналога;

A_i – абсолютная валовая коррекция для i -того объекта аналога;

N – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер аналога.

Удельные веса округлялись до количества десятичных разрядов (не менее двух), при котором их сумма не отклонялась от единицы.

Также оценщиком в каждом из случаев был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений (источник – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.2 – Расчет стоимости позиции 1 объекта оценки сравнительным подходом

1		Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) C2200271, двигатель №906.950-С-1007186			
Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1 Цена предложения, рублей	–	5 950 000	4 970 000	5 950 000	7 500 000
2 Элементы сравнения	–	–			
2.1 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Скидка к цене предложения	–	12%	12%	12%	12%
Скорректированная цена, рублей	–	5 236 000	4 373 600	5 236 000	6 600 000
2.2 Техническое состояние (степень износа)	40%	50%	55%	50%	40%
Корректировка (коэффициент)	–	1,20	1,33	1,20	1,00
3 Скорректированная цена, рублей	–	6 283 200	5 816 888	6 283 200	6 600 000
Коэффициент вариации	4,47%	Соответствует требуемому значению - не более 33%			
4 Расчет весового коэффициента	4.1 Абсолютный валовый размер корректировки цены (стр. 3 - стр. 1)	333 200	846 888	333 200	900 000
	4.2 Весовой коэффициент	0,362	0,142	0,362	0,134
5 Стоимость, рублей (Σ(стр.3×стр.4.2))	6 259 435	–	–	–	–

Отметим, что в отношении позиции 2 объекта оценки сравнительный подход не использовался. Так, при попытке применения сравнительного подхода к оценке указанной позиции по результатам анализа рынка не было выявлено достаточного числа фактов предложений о продаже имущества, аналогичного оцениваемому (на вторичном рынке было отмечено некоторое число предложений сходного имущества, однако отличных от оцениваемого с точки зрения моделей и технических характеристик).

Таким образом, с учетом единичного характера подходящих предложений о продаже аналогов оценщик считает, что подобная информация не может быть использована для целей реализации сравнительного подхода. В данной ситуации внесение каких-либо корректировок, учитывающих различия объекта оценки и аналогов, будет носить необоснованный и интуитивный характер. Применение же любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Таким образом, с учетом приведенных выше обоснований и согласно требованиям пп. 10, 12, 13 ФСО №1, оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода к оценке позиции 2 объекта оценки.

4.4 Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. В соответствии с п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 15 ФСО №10, доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). Однако при исследовании оценщиком установлено, что оцениваемая техника не способна служить источником получения доходов – без оплаты рабочей силы, горюче-смазочных материалов, услуг технического обслуживания и ремонта, а также в отсутствие соответствующей клиентуры. Кроме того, рынок долгосрочной аренды аналогичного имущества малоразвит, достоверная и доступная информация об арендных ставках, загрузке и операционных расходах в открытых источниках отсутствует. Далее, результаты анализа вторичного рынка аналогичных транспортных средств и самоходных машин показывают, что сложившиеся типичные условия сделок их купли-продажи не учитывают потенциальной доходности объектов. Также по результатам анализа какое-либо доходное использование объекта оценки не было признано наиболее эффективным.

Таким образом, с учетом невозможности применения к объекту оценки доходной мотивации участников предполагаемой сделки, основанной на достоверных расчетах, согласно пп. 15-16 ФСО №1, оценщик решил отказаться от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

5 Согласование полученных результатов

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Затратный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес настоящий собственник по его созданию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продавать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируется получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и неопределенности. Сравнительный же подход как бы уравнивает мнение продавца и покупателя и позволяет судить о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условиях эффективного уравновешенного рынка (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически недостижимы. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться искомая величина стоимости, а конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Это задача решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, и выведения итоговой величины стоимости.

В настоящем Отчете для оценки позиций 1-2 объекта оценки использовался только один из подходов – сравнительный (для поз. 1 объекта оценки), затратный (для поз. 2 объекта оценки). Обоснование отказа от использования других подходов приведено в соответствующих разделах Отчета. Вследствие этого итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам соответствующих подходов.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости с точностью до десяти тысяч рублей.

Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) С2200271, двигатель №906.950-С-1007186	Подход не применялся	6 259 435	6 260 000
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	463 750	Подход не применялся	460 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей				6 720 000

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость движимого имущества, принадлежащего Главе Крестьянского (фермерского) хозяйства Мироненко Наталье Ивановне (ИНН 564600650240) и находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк», по состоянию на 11 октября 2019 года с учетом округления (НДС не облагается в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ) составляла:

6 720 000 рублей

(Шесть миллионов семьсот двадцать тысяч рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
1	Зерноуборочный комбайн CLAAS TUCANO 430, 2013 года выпуска, заводской номер машины (рамы) С2200271, двигатель №906.950-С-1007186	6 260 000
2	Приспособление для уборки подсолнечника НАШ-1273-09, 2013 года выпуска, заводской номер 08	460 000

Оценщик:

Файзуллина В.А. _____

29 октября 2019г.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328).
7. Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013).
8. Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
9. Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
10. Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
11. Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
12. Практика 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, 2005. – 272 с.: ил.
13. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
14. РД 37.009.015-98. «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления».
15. Методические рекомендации «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» (издание третье, переработанное и дополненное).
16. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98.
17. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования (под редакцией Л. А. Лейфера). Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2019.
18. Периодическая печать за 2014-2019 гг.
19. Материалы сети Интернет.

Приложения

Фотографии объекта оценки



