



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---



### **ОТЧЕТ № 154/МО/2021**

**об определении рыночной стоимости движимого имущества,  
принадлежащего на праве собственности**

**ОАО «Дальстроймеханизация» (залоговое имущество)**

<b>Заказчик:</b>	Гражданин РФ Прибоев Сергей Александрович (паспорт 0816 № 405425 выданный 04.10.2016 года Отделом УФМС России по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области в Индустриальном районе города Хабаровска, код подразделения 270- 003)
<b>Договор</b>	от 25.06.2021 года № 154
<b>Дата определения стоимости объекта оценки</b>	30.06.2021 года
<b>Дата составления отчета</b>	01.07.2021 года

**гор. Хабаровск  
2021 год**



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18

тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18

[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

---



С.А.Прибоеву

Уважаемый Сергей Александрович,

На основании договора на проведение работ по оценке от 03 марта 2021 года № 41 специалистом (оценщиком) ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» выполнена работа по определению рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Дальстроймеханизация».

**Назначение оценки:** Для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

**Вид стоимости:** Рыночная стоимость.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 30 июня 2021 года.

**Дата составления отчета:** 30 июня 2021 года.

На основании произведенного изучения, анализа представленной документации, анализа рыночных данных, расчетов, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки «Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25» по состоянию на 30.06.2021 года составляет (без учета НДС)<sup>1</sup>:

***1 472 000 (один миллион четыреста семьдесят две тысячи) рублей***

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» \_\_\_\_\_ Ю.А. Демьяненко

---

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.



## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие сведения	5
1.1.	Основные факты и выводы	5
1.2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	7
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
1.4.	Допущения, на которых должна основываться оценка	10
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
1.6.	Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
1.7.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	15
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	17
2.	Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов	19
2.1.	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
2.2.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	21
2.3.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
2.3.1.	Краткий обзор экономических показателей по Российской Федерации	23
2.3.2.	Краткое описание Хабаровского края	27
2.3.3.	Развитие социально–экономической ситуации в Хабаровском крае	30
2.3.4.	Краткая характеристика рынка объекта оценки	34
3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	39
3.1.	Затратный подход	39
3.2.	Доходный подход	44
3.3.	Сравнительный подход	45
3.4.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	56
4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	57
Приложение 1	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	58
Приложение 2	Материалы фотофиксации	68
Приложение 3	Копии документов и источников внешней информации	69
Приложение 4	Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью	73



## 1 Общие сведения

### 1.1 Основные факты и выводы

Общие данные по отчету приведены в таблице 1.

Таблица 1 — Общие данные по отчету

Показатель	Данные
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на выполнение работ по оценке от 25.06.2021 года № 154
<b>Заказчик оценки:</b>	Гражданин РФ Прибоев Сергей Александрович (паспорт 0816 № 405425 выданный 04.10.2016 года Отделом УФМС России по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области в Индустриальном районе города Хабаровска, код подразделения 270-003)
<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	30 июня 2021 года
<b>Дата составления отчета:</b>	01 июля 2021 года
<b>Номер отчета:</b>	По нумерации, принятой у Исполнителя, отчету присвоен номер 145/МО/2021
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25
<b>Местонахождение оцениваемого имущества:</b>	Забайкальский край, ПГТ Новая Чара, ГОК «Удоканская медь», площадка «Интеко Сибирь»
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Право собственности
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	Допущения и ограничивающие условия для данного отчета приведены в Разделах 1.4, 1.5.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Заказчик оценки намерен использовать результаты оценки для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования. Полученная итоговая стоимость может быть использована исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в таблице 2.



-----  
Таблица 2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Результат промежуточного расчета, руб.		
	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25	обоснованно не применялся	1 472 400	обоснованно не применялся

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице 3.

Таблица 3 - Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25	1 472 000



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

**Объект оценки:** Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25.

**Состав объекта оценки:** Объект оценки (право собственности) является целостными и не имеет отдельных частей, характеристики которых оказывают существенное влияние на стоимость.

**Имущественные права на объект оценки:** На дату определения стоимости объекта оценки и на дату составления отчета объект оценки находится в собственности ОАО «Дальстроймеханизация» (ИНН 2725005264), что подтверждается следующими документами:

1. Паспорт самоходной машины серии ТА №117811, выданный Инспекцией гостехнадзора г.Хабаровска в отношении бульдозера KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25.

2. Определение о включение требования в реестр требований кредиторов выданное от 01.03.2021 года Арбитражным судом Хабаровского края.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** Право собственности.

**Обременения (ограничения прав):** Имущество находится в залоге у гражданина РФ Прибоева Сергея Александровича. При проведении оценки данное обременение не учитывается.

**Цель и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Назначение оценки (предполагаемое использование результатов оценки):** Для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

**Вид стоимости:** В соответствии с договором выполнение работ по оценке от 25.06.2021 года № 154, Оценщик обязан определить рыночную стоимость объекта оценки.

**Допущения, на которых должна основываться оценка:** 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, представленная Заказчиком, является достоверной.

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.



**Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки<sup>2</sup>:** Результаты оценки могут быть использованы исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

**Характеристика ликвидности объекта оценки:** Объекты оценки востребованы на рынке, средний срок его экспозиции на открытом рынке составляет 6 месяцев<sup>3</sup>.

**Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации объекта оценки:** нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объекта оценки, отсутствуют.

**Период проведения осмотра и детализация осмотра:** Полный осмотр объекта оценки проведен 05.03.2021 года (в рамках договора на выполнение работ по оценке от 03.03.2021 года № 41).

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 30.06.2021 года.

**Срок проведения оценки:** В соответствии с договором оценка должна быть выполнена в период с 25.06.2021 года по 01.07.2021 года.

**Размерность результатов оценки:** В соответствии с Заданием к Договору на проведение оценки Оценщик обязан определить рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях с округлением до тысяч рублей без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

---

<sup>2</sup> Полный перечень допущений, ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости для данного отчета приведен в Разделах 1.4 и 1.5 настоящего отчета

<sup>3</sup> «Справочник оценщика машин и оборудования – 2019», под редакцией Л.А.Лейфера, стр. 79.



### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки были использованы следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 года, в редакции, действующей на дату составления отчета).

#### ***Обоснование применения используемых стандартов:***

Оценщик применяет Федеральные стандарты (ФСО №№ 1, 2, 3, 10), так как оценка проводится на территории Российской Федерации, на которой эти стандарты обязательны к применению всеми оценщиками.

Оценщик применяет Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», так как он (оценщик) является членом данной саморегулируемой организации оценщиков и выполнение данных стандартов и правил для него является обязательным.



## 1.4. Допущения, на которых должна основываться оценка

*Отчет об оценке предполагает следующие общие допущения.*

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что собственник управлял объектом оценки, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки / объект аренды не отягощен залоговыми и другими обязательствами.
- Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.
- Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и объекта аренды, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, является достоверной.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

*Специальные допущения, принятые для данного отчета.*

Назначение оценки «для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве» предполагает следующие допущения:

1. Оценка должна быть выполнена исходя из предполагаемого Заказчиком целевого использования имущества. Это означает, что оценщиком анализ наилучшего и наиболее эффективного использования в полном объеме выполняться не должен и может, по усмотрению оценщика, быть ограничен проверкой на юридическую допустимость использования объектов оценки.
2. Оцениваемое имущество (дорожные и самоходные машины) является специализированным имуществом, следовательно, в соответствии с п.14 ФСО № 10 «при оценке специализированных машин и оборудования<sup>4</sup> целесообразно применять затратный подход».
3. В связи с тем, что достоверная информация о ценовых характеристиках в сегментах как первичного, так и вторичного рынка самоходных и дорожных машин, в отношении которого определяется рыночная стоимость, отсутствует, в соответствии с п.7 ФСО № 10 при проведении анализа рынка оценщик приводит информацию только об основных ценоформирующих характеристиках.
4. Расчет рыночной стоимости производится без учета налога на добавленную стоимость НДС, так как в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по

<sup>4</sup> Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

Отдельные допущения, связанные с выполнением расчетов на том или ином этапе процедуры оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.



## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

*Отчет об оценке предполагает следующие общие ограничительные условия.*

- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя.
- Оценщик или Исполнитель не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения Исполнителя.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, на Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение части стоимости с какой-либо частью является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей на дату оценки рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет иметь на свободном рынке цену, равную стоимости, указанной в данном отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Отчет может быть использован исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.



## 1.6. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

<b>Сведения о заказчике оценки (Заказчик)</b>	
<b>Заказчик:</b>	Гражданин РФ Прибоев Сергей Александрович
<b>Паспорт:</b>	0816 № 405425 выданный 04.10.2016 года Отделом УФМС России по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области в Индустриальном районе города Хабаровска, код подразделения 270-003
<b>Сведения об исполнителе работ по оценке (Исполнитель)<sup>5</sup></b>	
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»
<b>Юридический и почтовый адрес Исполнителя, местонахождение Оценщика:</b>	680030, Россия, Хабаровский край гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4 оф.18
<b>Контактные телефоны:</b>	8-(4212)-918-999, 8-914-776-86-18
<b>ОГРН и дата его присвоения:</b>	1102721000458 от 28.01.2010 года
<b>ИНН / КПП:</b>	2721172994 / 272101001
<b>Страхование юридического лица:</b>	Полис № 2031101-0771202/20 ОО страхования ответственности оценщиков от 23.11.2020 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. Страховая сумма 30 900 000 руб.
<b>Данные о штатных сотрудниках Исполнителя, соответствующих требованиям законодательства об оценочной деятельности</b>	На дату заключения Договора на оказание услуг по оценке в штате Исполнителя, в соответствии со ст.15.1 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ заниматься оценочной деятельностью имеют право следующие сотрудники: Демьяненко Юлия Александровна – оценщик, стаж работы по специальности 26 лет, в том числе в оценочной деятельности 14 лет, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 1556; Бондарь Елена Викторовна – оценщик, стаж работы по специальности 14 лет, в том числе в оценочной деятельности – 6 лет, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 1155.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Исполнитель не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

<sup>5</sup>Исполнитель – юридическое лицо, с которым Оценщик (непосредственный исполнитель) заключил трудовой договор.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

<b>Непосредственный исполнитель работ по оценке:</b>	Оценщик ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» Демьяненко Юлия Александровна. Стаж работы по специальности 26 лет, в том числе в оценочной деятельности – 14 лет.
<b>Сведения о профессиональном образовании непосредственного исполнителя:</b>	Имеет высшее образование и профессиональное образование в области оценки собственности, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 810553, выдан 15.04.2006 г Институтом повышения квалификации Дальневосточного государственного университета путей сообщения.
<b>Сведения о переподготовке и повышении квалификации непосредственного исполнителя:</b>	1. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 51064, выдано 02 апреля 2010 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения 2. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 72486, выдано 29 марта 2013 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения.
<b>Квалификационный аттестат:</b>	Имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011392-2 от 22.06.2018 года по направлению «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
<b>Членство непосредственного исполнителя в саморегулируемой организации:</b>	Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (гор. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1). Номер в реестре 1556, внесенный 20.01.2015 года.
<b>Страхование профессиональной деятельности непосредственного исполнителя:</b>	Полис № 2031015-0527502/20 ОО страхования ответственности оценщиков от 07.07.2020 г., выдан ООО «СК «Согласие». Срок действия с 28.07.2020 по 27.07.2021 г.
<b>Сведения о независимости непосредственного исполнителя:</b>	Непосредственный исполнитель (Оценщик) не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
<b>Местонахождение Оценщика (Почтовый адрес):</b>	680030, Россия, Хабаровский край, гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4, оф.18
<b>Е-Mail:</b>	demyanenkoua@yandex.ru
<b>Контактный телефон:</b>	8-914-776-86-18
<i>Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</i>	
<b>Иные лица, принимавшие участие в оценке:</b>	Иные лица в проведении оценки не участвовали



## 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 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.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

***Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.***



## 1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки Оценщиком были использованы следующие источники данных:

### *Общая экономическая ситуация в стране и регионе*

1. Сайт Экономической экспертной группы при Министерстве финансов РФ: <http://eeg.ru/>.
2. Сайт Минэкономразвития РФ: <http://www.economy.gov.ru>.
3. Сайт Администрации Хабаровского края: [www.adm.khv.ru](http://www.adm.khv.ru).
4. Сайт Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю. <http://habstat.gks.ru/>

### *Анализ рынка объекта оценки*

1. Сайт журнала «ibusiness» <http://ibusiness.ru/blogs/30704>.
2. Сайт «Автомобильный транспорт» <https://www.autostat.ru/tags/174/>
3. Сайт аналитического агентства «АВТОСТАТ» <https://www.autostat.ru/tags/174/>
4. Информационный портал «РАИ» - <http://superresearch.ru/?id=253>

### *Описание объекта оценки*

1. Паспорт самоходной машины серии ТА №117811, выданный Инспекцией гостехнадзора г.Хабаровска в отношении бульдозера KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25.
2. Определение о включение требования в реестр требований кредиторов выданное от 01.03.2021 года Арбитражным судом Хабаровского края..

### *Методология оценки*

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 1 июня 2015 г. № 328.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 328;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом



Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в действующей на дату составления отчета редакции).

7. «Оценка для целей залога», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов и др, Москва, Финансы и статистика, 2008.

8. А.П. Ковалев. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Москва. Интерреклама, 2003.

9. Методическое пособие Определение физического износа движимого имущества разработанное-Путиянин А.Ю., Горев С.В. 2013г.

#### *Источники рыночной информации*

1. Архив объявлений о продаже транспортных средств <http://spec.drom.ru>

2. Архив объявлений о продаже имущества <http://www.farpost.ru>

#### *Определение стоимости объекта оценки*

1. Ковалев А.П.. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Москва. Интерреклама, 2003.

2. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997.

3. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.

4. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебное пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2002. 134 с.

5. Путиянин А.Ю., Горев С.В. Методическое пособие «Определение физического износа движимого имущества», Москва: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 2013 — 34 с.

6. Андрианов Ю.В., к.т.н., Юдин А.В., к.э.н. Систематизация методов расчета при оценке машин и оборудования. Московский оценщик №4 (23) август 2003 г.

7. Справочник оценщика машин и оборудования – 2019, выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2019 год.



## 2. Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов

### 2.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Оценщиком использовались следующие документы, предоставленные заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету):

1. Паспорт самоходной машины серии ТА №117811, выданный Инспекцией гостехнадзора г.Хабаровска в отношении бульдозера KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25.

2. Определение о включение требования в реестр требований кредиторов выданное от 01.03.2021 года Арбитражным судом Хабаровского края.

Краткие сведения об объекте оценки получены на основании анализа предоставленных заказчиком документов, данных внешних источников информации и приведены далее.

Таблица 4 — Описание объекта оценки

Показатель	Описание
Наименование	Бульдозер KOMATSU D275A-5
Общий вид	
Марка	KOMATSU D275A-5
Собственник на дату оценки	ОАО «Дальстроймеханизация»
Назначение	Бульдозер
<i>Технические характеристики</i> в соответствии с данными паспорта самоходной машины	
Наименование	Бульдозер KOMATSU D275A-5
Марка, модель	KOMATSU D275A-5 [1]
Госномер	27 ХН 64-25 [1]
Год изготовления	2005 [1]
Заводской номер машины	25243 [1]
Двигатель №	SDA6D140-33284 [1]



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Коробка передач №	отсутствует [1]
Основной ведущий мост	н/д
Цвет	желтый [1]
Вид двигателя	гусеничный
Мощность двигателя, кВт (л.с)	306 (416,33) [1]
Конструктивная масса	49 850 [1]
Максимальная конструктивная скорость, км/час	11 [1]
Габаритные размеры	9290/4300/3985 [1]
Существующие обременения (ограничения):	Залог в пользу гражданина Российской Федерации Прибоева Сергея Александровича
Техническое состояние:	Не эксплуатируется более 1 года. Неисправности балки, отсутствует радиатор охлаждения. Отсутствуют гусеницы. Двигатель частично разобран. Отсутствует система управления. Отсутствует отвал. Отсутствуют левая и правая бортовые передачи. Отсутствует стартер (правый). Отсутствует распределитель навесного оборудования. Требуется капитальный ремонт бульдозера, в том числе ходовой части, насоса.
Выпускается на дату определения рыночной стоимости	Нет <sup>6</sup>

<sup>6</sup> сайт информационного портала <https://spec.drom.ru/>



## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически допустимо, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется последовательно путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

*Юридическая допустимость (законодательная разрешенность)* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании поселений, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и не попадают под действующие ограничения на частную инициативу.

*Физическая осуществимость* – рассмотрение юридически допустимых вариантов использования с учетом существующего архитектурно-строительного решения объекта оценки. В случае необходимости рассматриваются возможности перепрофилирования или реконструкции объекта оценки.

*Финансовая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

*Максимальная продуктивность* – рассмотрение того, какое использование объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход, иметь максимальную стоимость или минимальный срок окупаемости инвестиционного проекта.

Применительно к практике оценки движимого имущества наиболее эффективное использование определяется с учетом и соизмерением таких факторов как степень универсальности оцениваемого объекта, степень его автономности, транспортабельности, физического и функционального износа, степень загрузки в рамках существующего технологического процесса, степень прогрессивности самого технологического процесса и другой аналогичной информации.

В практике оценки машин и оборудования анализ наиболее эффективного использования в полном объеме выполняется только для имущества, которое по тем или иным причинам выводится собственником из эксплуатации. При этом анализ выполняется в следующей последовательности:

*Юридическая допустимость* - рассмотрение всех вариантов возможного использования имущества с точки зрения требований действующего законодательства, в том числе и экологического;

*Физическая осуществимость* – рассмотрение юридически допустимых вариантов использования. При этом решается вопрос — что необходимо сделать для продолжения эксплуатации имущества по прямому назначению или для его перепрофилирования под альтернативные варианты использования;

*Финансовая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход;

*Максимальная продуктивность* – рассмотрение того, какое использование объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход, иметь максимальную стоимость



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

---

или минимальный срок окупаемости инвестиционного проекта. Для большинства машин, оборудования и прочего движимого имущества в данном разделе среди всех вариантов особое внимание уделяют определению стоимости имущества при его утилизации, т.к. если рыночная стоимость имущества в результате расчетов окажется меньше стоимости имущества при его утилизации, максимально продуктивным вариантом использования следует признать имущества при его утилизации.

Наиболее эффективное использование не является абсолютом. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

В отношении объекта оценки оценщиком определяется рыночная стоимость транспортных средств с учетом необходимости проведения капитального ремонта. Наиболее эффективным будет использование объекта оценки по его прямому назначению, как транспортных средств, в том числе дорожно-строительной техники после проведения капитального ремонта.



## 2.3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### 2.3.1. Краткий обзор экономических показателей по РФ<sup>7</sup>

*Картина деловой активности, июнь 2021 г.*

*Экономическая активность*

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв 2019 с исключением сезонности.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA<sup>8</sup> (примерно 2% SA в 1 кв 2021).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4 кв 2019 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

*Рынок труда*

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн

<sup>7</sup>Раздел подготовлен по последним опубликованным данным «Картина деловой активности за I квартал 2020 года» подготовленного Министерством экономического развития Российской Федерации  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ac6e8a2c77de9564b4b82c269b67213f/200429.pdf>

<sup>8</sup> SA – скорректированный на сезонность



человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

#### *Инвестиции в основной капитал*

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1 кв 2021 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4 кв 2020), по отношению к 1 кв 2019 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1 кв 2020, 42,9% к 1 кв 2019), а также машины и оборудование (3,5% к 1 кв 2020, +6,9% к 1 кв 2019). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

#### *Картина инфляции*

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом



рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

*О динамике промышленного производства.*

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г (после 2,3% в марте 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%.

Драйвером роста промышленного производства остаются обрабатывающие отрасли (14,2% к апрелю 2020 г., 5,4% к апрелю 2019 г.). Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4% (к апрелю 2019 года). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7% (в том числе в фармацевтическом производстве – на 14,0%), в пищевой промышленности – на 7,7% (в том числе в производстве пищевых продуктов – на 8,9%), в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%.

В добыче полезных ископаемых сохраняется спад относительно 2019 г. (-2,9% в апреле к апрелю 2019 г.), однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля (рост на 2,6% к апрелю 2019 года) и добыча металлических руд (+2,8%).

***Влияние ситуации в стране на российский рынок недвижимости***

Многое, происходящее в России в 2020 году, а также неизбежное, что случится в 2021-м, связано с эпидемией коронавируса, которая стартовала в мире в конце 2019 г., но до России добралась только весной 2020 г. Эпидемия привела к жестким карантинным мерам, которые уже серьезно отразились на экономике. Если бы не коронавирус, политические изменения в стране вряд ли стали бы такими стремительными. В международных отношениях главными событиями стали выборы в США, война в Нагорном Карабахе, а в начале 2020 г. – попытка России вступить в ценовую войну с Саудовской Аравией, закончившаяся обвалом мировых цен на нефть. В Америке, которая окончательно стала для Кремля главным противником (в отличие от Китая, чьим младшим партнером Россию многие стали воспринимать на Западе), новым президентом стал Джо Байден. И это означает для России полное непонимание курса Вашингтона. На внутреннем пространстве все заметнее становится беспокойство из-за ухудшения отношений России со странами Запада, из-за усиливающейся изоляции страны, выражаемое более зрелыми, образованными и ответственными людьми, отдающими себе отчет в последствиях проводимой внешней политики.

В целом, все важнейшие общественные события последнего года – изменение Конституции, активизация социальной турбулентности, война в Карабахе, экономическая стагнация, из-за которой нет и не может быть выхода в ближайшее время, уже привели к ухудшению инвестиционного климата в стране. Например, доля иностранных инвесторов по результатам ушедшего года уже стала минимальной с 2008 г, снизившись до рекордно низких 6% против традиционных 15-25%. В условиях высокой неопределенности,



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

---

нестабильная политическая ситуация продолжит оказывать негативное влияние на рынок недвижимости еще достаточно долго.

По мнению экспертов, 2020 год для рынка недвижимости в большей степени характеризуют: рост онлайн-ритейла и инвестиционной привлекательности складов; снижение реальных доходов населения. 2020 год стал для рынка недвижимости принес понимание, что не все сегменты одинаково полезны. Недвижимость остается устойчивым сектором экономики, а этот кризис показал, что российский рынок перешел на новый уровень развития. Происходит переоценка и переосмысливание ситуации в результате чего устаревают одни форматы недвижимости, а другие приходят на смену. Взрывного роста не ожидается, также как и резкого падения и хаоса. Очередной кризис – это уже не конец эпохи и не новая реальность, а только корректировки в существующее восприятие действительности.



### 2.3.2. Краткое описание Хабаровского края<sup>9</sup>

Хабаровский край образован 20 октября 1938г., в современных границах с 1991г.. Его площадь 788,6 тыс. км<sup>2</sup>, что составляет 4,6% территории России и 12,7% Дальневосточного федерального округа. Край подразделяется на 17 административных районов; самостоятельными административными образованиями являются города Хабаровск и Комсомольск-на-Амуре. По природным и экономическим условиям северные территории Хабаровского края (Аяно-Майский и Охотский районы — около 40% площади края) отнесены к районам Крайнего Севера, а нижнеамурские и центральные районы (44%) — к местностям, приравненным к районам Крайнего Севера.



Рисунок 1 –Карта России с выделенной территорией Хабаровского края

Располагаясь в центральной части российского Дальнего Востока, Хабаровский край имеет общие сухопутные границы и удобные транспортные связи с большинством субъектов Российской Федерации, составляющих Дальневосточный федеральный округ. Через его территорию проходят сухопутные и воздушные маршруты, соединяющие внутренние регионы России с тихоокеанскими портами, страны СНГ и Западной Европы с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона.

Хабаровский край — преимущественно горная территория, многочисленные горные хребты и плато занимают 3/4 ее поверхности. Климат края в целом континентальный с хорошо выраженными муссонными чертами. Зима здесь продолжительная и суровая, сухая и солнечная. Средняя температура воздуха в январе колеблется от -22, -24°С на юге до -36, -40°С на севере; на побережье от -18 до -24°С. Лето на большей части территории относительно теплое и обычно влажное. Средняя

<sup>9</sup> Раздел подготовлен по данным, опубликованным на официальных сайтах Администрации Хабаровского края, Росстата, Хабаровскстата.



температура воздуха в июле на равнинах от 14, 2°С на юге, до 10,18°С на севере. Безморозный период продолжается 90-150 дней. Среднегодовая сумма осадков на равнинах 500-700 мм. Край обладает хорошо развитой речной сетью. Большая часть рек относится к бассейну Тихого океана, многие из них имеют важное рыбохозяйственное значение.

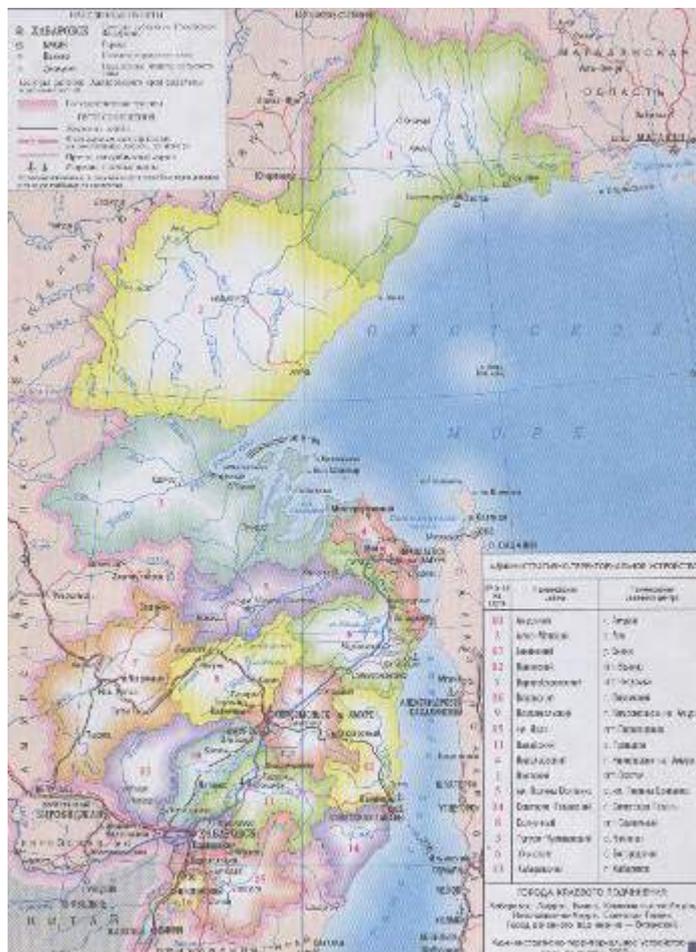


Рисунок 2 - Карта административно-территориального деления Хабаровского края.

Природно-ресурсный потенциал Хабаровского края велик и разнообразен. В недрах края выявлены крупные источники сырья для черной и цветной металлургии (железные и марганцевые руды, драгоценные металлы, руды олова и многих других металлов), химической промышленности (титано-апатитовые руды, алуниты, фосфориты), промышленности строительных материалов. Среди топливно-энергетических ресурсов выделяются каменные угли (крупнейший в регионе Буреинский бассейн) и гидроэнергетические ресурсы. Обширные площади на суше и на шельфе перспективны для поисков нефти и газа. В лесах края сосредоточено более 6% запасов древесины России и 25% Дальневосточного федерального округа. Важное место занимает недревесное сырье, в том числе уникальные виды лекарственных растений, медоносы. В охотничьих угодьях обитает более 20 видов пушных и около 10 видов иных промысловых животных. Велики

биологические ресурсы Японского моря (Татарский пролив) и, особенно, Охотского морей.

Для сохранения естественных ландшафтов и углубленного их изучения в крае выделены особо охраняемые природные территории. Среди них 6 государственных заповедников общей площадью 1 699,4 тыс. га.

Численность населения Хабаровского края по оценке на 01.01.2002 года составила 1 485,8 тыс. человек (21,1% населения Дальневосточного федерального округа), в том числе городского — 1 199,5 тыс. человек. Заселен край неравномерно. При средней плотности населения по краю 1,9 человека на 1 км<sup>2</sup>, в районах Охотского побережья она составляет менее 0,1, а вокруг Хабаровска превышает 20 человек на 1 км<sup>2</sup>. На территории края компактно расселены коренные малочисленные народы Севера — нанайцы, эвенки, ульчи, нивхи, эвены, удэгейцы, негидальцы, орочи.

Основу экономики Хабаровского края составляют промышленность и транспорт. Доля продукции промышленности в валовом региональном продукте края превышает 45% (2000 г.), промышленные предприятия края производят более четверти



промышленной продукции Дальневосточного федерального округа. Среди дальневосточных регионов Хабаровский край выделяется наиболее сложной отраслевой структурой промышленности. Основные ее отрасли — машиностроение и металлообработка (с самыми крупными в регионе предприятиями оборонного комплекса), черная и цветная металлургия, лесная и пищевая промышленность, энергетика. В крае действуют единственные на Дальнем Востоке крупные предприятия по переработке нефти, производству стали и проката. По объемам добычи золотари заготовкам древесины Хабаровский край вышел на третье место в России.

Хабаровский край занимает ключевые позиции в единой транспортной системе российского Дальнего Востока. Здесь получили развитие все основные виды транспорта. Ведущую роль занимает железнодорожный транспорт (Транссиб, Байкало-Амурская магистраль). Несколькими торговыми портами представлен морской транспорт. Выделяется Ванинский порт, входящий в первую десятку морских торговых портов страны. Внутренние водные пути обслуживает Амурское речное пароходство, суда которого работают и на морских линиях. Развивается в крае автомобильный транспорт, построен совмещенный мостовой переход через Амур у Хабаровска, достраиваются автомагистраль Чита - Хабаровск, дороги Лидога - Ванино, Селихино - Николаевск-на-Амуре. Воздушный транспорт располагает одним из крупнейших в России Хабаровским международным аэропортом.

Сельское хозяйство края по объемам производства относительно невелико. Основная задача отрасли — обеспечение населения молоком и овощами, картофелем, продукцией птицеводства, свежим мясом. Сельскохозяйственные предприятия производят также сою и зерновые культуры.

Хабаровский край занимает первое место в Дальневосточном федеральном округе по объему экспорта (в 2001 г. -44,1%). Большая часть его приходится на продукцию военно-промышленного комплекса, нефтепродукты, лесоматериалы.

В крае создана современная банковская система, представленная Главным управлением Центробанка России по Хабаровскому краю, Хабаровским банком Сбербанка России с сетью отделений, 6-ю коммерческими банками с филиалами по краю, а также филиалами коммерческих банков центральных и восточных регионов Российской Федерации.

Хабаровский край обладает значительным научным потенциалом. Здесь действуют более 30-ти организаций, выполняющих научные исследования и разработки, в том числе 8 подразделений Хабаровского научного центра Дальневосточного отделения РАН. В крупных размерах ведется подготовка квалифицированных кадров. В крае имеются 10 государственных и 7 негосударственных вузов, 28 техникумов и колледжей.

Сфера культуры представлена Дальневосточной государственной научной библиотекой, 358 массовыми библиотеками, 15 государственными музеями, 6 профессиональными театрами, Дальневосточным симфоническим оркестром.



### 2.3.3. Развитие социально–экономической ситуации в Хабаровском крае <sup>10</sup>

#### *О социально-экономическом развитии Хабаровского края*

В крае реализуется План первоочередных действий, направленных на восстановление докризисной динамики, поддержку доходов и занятости населения Хабаровского края в 2021 году.

В январе – марте 2021 г. экономика края функционировала в условиях ослабления ограничительных мер на фоне улучшения эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

В целом в базовых отраслях экономики края ситуация стабильная. По итогам января – марта 2021 г. обеспечено достижение положительных индексов в следующих отраслях:

- строительство: подрядные работы – 118,2 %, объемы жилищного строительства возросли в 3 раза (введено 100,3 тыс. кв. м жилья– второе место среди субъектов ДФО);
- транспорт: темп роста грузооборота транспорта составил 103,5 %;
- торговля: оборот розничной торговли – 101,4 %.

Фиксируется снижение в сельском хозяйстве (индекс – 94,2 %) за счет уменьшения производства сырого молока и мяса на 14,8 и 11,1 % соответственно. Вместе с тем обеспечен рост производства яйца на 2,6 %, а также овощей в зимних теплицах – на 8,5 %. В пищевой промышленности отмечены высокие темпы роста производства молочных продуктов (молоко жидкое обработанное – 139,7 %, сыр и творог – 111,8 %, продукты кисломолочные 104,9 %, мороженое – 104,1 %).

Индекс промышленного производства составил 95,0 %, что обусловлено неравномерным распределением производственных этапов работ в машиностроительном комплексе края (снижение на 41,3 %).

В марте т.г. динамика промышленного производства улучшена (индекс в январе – феврале 2021 г. составлял 92,2 %, за март 2021 г. рост составил 112,8 % к февралю 2021 г.).

Ситуация с безработицей стабильная. Тенденция снижения регистрируемого уровня безработицы сохраняется. На 21.04.2021 число безработных граждан в крае составило 8,7 тыс. человек (1,2 %), что почти в 2 раза ниже, чем на конец 2020 года – 16,2 тыс. человек (2,3 %).

В целом положительные результаты в экономике края обеспечивают рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 13,1 %, в том числе по налогу на прибыль – 1,5 раза, по НДФЛ – на 5,3 %.

Среди промышленных отраслей положительная динамика достигнута следующими отраслями:

- металлургическое производство (117,8 %): произведено 178,8 тыс. тонн проката (рост в 2,2 раза). ООО «АМУРСТАЛЬ» реализуется программа, предусматривающая наращивание объемов производства и проведение частичной модернизации,

<sup>10</sup> По данным, опубликованным на сервере Управления Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю, Магаданской области, Еврейской автономной области и Чукотскому автономному округу <https://habstat.gks.ru/folder/66942?print=1>.



ориентированной на расширение номенклатуры выпускаемой продукции. При поддержке Правительства края на 2021 год установлены сниженные тарифы на железнодорожные перевозки лома черных металлов;

- производство лекарств (130,5 %): ОАО «Дальхимфарм» продолжена реализация проекта по строительству нового таблетного цеха. При содействии Правительства края решен вопрос поставки предприятию ампул стеклянных медицинских с территории КНР (первая партия доставлена в конце марта т.г.);

- добыча угля (149,6 %): объем товарного угля составил 2,4 млн. тонн (185,6 %), обогащенного угля – 1,8 млн. тонн (132,0 %). Высокие темпы роста обеспечивают результаты повышения эффективности добычи угля в условиях планомерной модернизации производственных мощностей АО «Ургалуголь»;

- производство строительных материалов (индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции – 105,8 %): возросло производство кирпича керамического в 1,5 раза, материалов и изделий минеральных теплоизоляционных – в 1,4 раза. Рост выпуска продукции обусловлен загрузкой предприятий в 2021 году.

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

- машиностроение (индекс производства прочих транспортных средств и оборудования составил 58,7 %, по сравнению с январем – февралем т.г. отставание сократилось на 9,0 п.п.), в т.ч. авиастроение – 58,9 %, судостроение – 56,5 %: основной причиной снижения является специфика длительного производства предприятий авиа - и судостроения (по итогам года ожидается рост на уровне 104,8 %);

- нефтепереработка (88,8 %, по сравнению с январем – февралем т.г. отставание сократилось на 4,5 п.п.): первичная переработка нефти снижена на 13,2 %, бензина автомобильного – на 11,9 %, топлива дизельного – на 23,6 %, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки – на 28,9 %, мазута топочного на 13,7 %; возросло производство топлива судового в 1,6 раза,

- рыбопереработка (91,8 %): переработано 68,8 тыс. тонн рыбы (80,7 %), в том числе продукция высокой степени переработки составила 19,7 тыс. тонн (рост в 1,4 раза);

- добыча металлических руд (95,9 %): добыто 4,1 тонны золота, что на 4,4 % ниже уровня января – марта 2020 г. в связи со снижением среднего содержания золота в руде, вместе с тем обеспечен рост производства олова в концентрате в 1,5 раза (в 2020 году завершена модернизация производственных мощностей, увеличено среднее содержание олова в руде);

- обработка древесины (99,3 %, индекс производства по лесозаготовкам составил 88,0 % по сравнению с январем – февралем т.г. отставание сократилось на 2,6 и 4,2 п.п. соответственно): снижено производство пиломатериалов (на 3,5 %) и шпона (на 21,5 %) в связи недостаточной востребованностью на внутреннем рынке. Вместе с тем возросло производство топливных гранул в 1,9 раза, что обусловлено с ростом спроса и увеличением загрузки производственных мощностей, в том числе ООО «Древесные гранулы», введенных в конце 2020 года, и АО «Нью Форест Про».

Основное влияние на увеличение грузооборота транспортного комплекса края оказал рост грузооборота железнодорожного транспорта на 7,5 % к соответствующему периоду 2020 г. за счет роста объемов отгрузки грузов в адрес Дальневосточной железной дороги с Забайкальской и Восточно-Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Пассажиروоборот транспортного комплекса края составил 95,9% к уровню января – марта 2020 г. Вместе с тем с начала 2021 года наблюдается



-----  
ежемесячный прирост пассажирооборота на всех видах транспорта ввиду постепенного снятия карантинных и ограничительных мер.

Достижение роста показателя по объему выполненных услуг в строительстве обеспечена большим объемом работ:

- ООО «ССК «Газрегион» по строительству участка магистрального газопровода «Сахалин – Хабаровск – Владивосток» Этап 1. Строительство линейной части газопровода на участке км 505 – км 874»;

- АО «Ленгазспецстрой» на объекте «Магистральный газопровод «Сахалин – Хабаровск – Владивосток» Этап 1. Строительство линейной части газопровода на участке км 505 – км 874». Срок реализации проекта – 2021 год;

- ООО «Стройдорсервис», ООО «ТрансСтрой» (строительство и ремонт автодорог).

В январе – феврале 2021 г. фиксируется рост объемов кредитования во всех сегментах:

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 2,6 % (по России снижение на 1,9 %, по ДФО рост на 16,2 %);

- субъектам малого и среднего предпринимательства – в 1,4 (по России – на 13,7 %, снижение по ДФО на 19,0 %);

- физическим лицам – на 16,9 % (по России – на 15,6 %, ДФО – на 16,7 %).

Продолжен рост в сегменте ипотечных жилищных кредитов – в 1,4 раза (по России – в 1,5 раза, ДФО – в 1,3 раза), в том числе по договорам участия в жилищном строительстве – в 1,2 раза (по России – в 1,4 раза, по ДФО – на 1,4 %).

Инфляционное давление на экономике края по итогам января – марта 2021 г. сложилось ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в марте 2021 г. к декабрю 2020 г. составил 101,31 % (по России – 102,13 %), в том числе по категориям:

- продовольственные товары – 101,85 % (по России – 103,08 %);

- непродовольственные товары – 101,08 % (по России – 101,84 %);

- услуги – 100,94 % (по России – 101,19 %).

### ***Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Хабаровске на рынок строительных машин***

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка недвижимости, можно условно разбить на пять основных групп: политические, экономические, социально - демографические, технологические и правовые.

#### ***Политические факторы***

Политическая ситуация в Хабаровске продолжает оставаться напряженной. Нарастающие протестные настроения и неопределенность в дальнейшем развитии событий на политическом поле могут привести к снижению инвестиций в рынок строительных машин.

#### ***Экономические факторы***

Замедлился рост ВРП, по итогам 2020 гг отмечено сохранение объемов инвестиций на уровне прошлого года. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования.



#### *Социально-демографические факторы*

По сравнению с 2009-2013 гг, в 2014-2015 гг. замедлялся темп роста среднемесячной заработной платы. Однако в 2016-2017 гг. положительная динамика увеличилась до 5 и 8% соответственно. По итогам 2019 г. прирост составил 6,3%.

На 01.01.2021 г. была отмечена положительная коррекция по сравнению с декабрем 2019 г. в размере 8,1%, в результате чего средняя зарплата на конец года составила 66,5 тыс. руб.

В 2014-2017 гг., темпы положительного миграционного прироста снижались. По итогам 2018 и 2019 гг в первые за много лет отмечена отрицательная динамика, продолжившаяся и в 2020 г.

Доля трудоспособного населения – 62% от общей численности города и сопоставима со среднероссийским показателем (не оказывает значительного влияния).

*Экономические последствия от пандемии коронавируса, а также скачок курса рубля к доллару и снижение цены на нефть внесли коррективы в прогнозы по развитию всех сегментов рынка строительных машин как в Российской Федерации, так и непосредственно в Хабаровском крае и г. Хабаровске, можно прогнозировать отсутствие роста на рынке строительных машин.*



### 2.3.4. Краткая характеристика рынка спецтехники <sup>11,12</sup>

Продажи дорожно-строительной и специальной техники в России в четвертом квартале выросли на 0,8% в годовом выражении и составили 3442 единицы, но за девять месяцев продажи снизились - на 2,4%, до 8931 штуки, следует из сообщения Ассоциации европейского бизнеса.

«Динамика рынка в четвертом квартале превзошла наши ожидания. Видеть хоть небольшой, но рост во время пандемии – таким результатам сегодня могут позавидовать многие отрасли. Этому во многом способствовал пик дорожно-строительного сезона, снятие пандемических ограничений в строительной отрасли, а также отложенный спрос, накопившийся во время простоя в нерабочие дни. Однако расслабляться еще рано», - комментирует результаты глава комитета производителей дорожно-строительной и спецтехники АЕБ, гендиректор Volvo CE Russia Андрей Комов.

«У нас, к сожалению, нет ни одного положительного фактора, на базе которого можно было бы построить позитивный прогноз на следующий квартал или два. Приход «второй волны», дальнейшее ослабление рубля, очередные слухи о планах повышения утильсбора Минпромторгом и прочие негативные факторы, включая геополитические – с такими ингредиентами сложно составить прогноз на дальнейший рост», - сокрушается он.

Продажи экскаваторов-погрузчиков снизились в четвертом квартале на 10% в годовом выражении до 887 штук, гусеничных экскаваторов - выросли на 5%, до 1168 штук, погрузчиков с бортовым поворотом выросли на 11%, до 338 единиц, рост продаж колесных погрузчиков составил 35%, до 360 штук, гусеничных тракторов - на 6%, до 293 штук, самоходных грейдеров - на 2%, до 172 единиц, следует из статистики АЕБ.

Продажи колесных экскаваторов просели на 25%, до 155 штук, сочлененных самосвалов - на 20%, до 43 единиц, самосвалов с жесткой рамой - на 35%, до 26 штук, подсчитали в АЕБ.

Лидерами по закупкам дорожно-строительной и спецтехники за 12 месяцев 2020 года стали Дальневосточный округ (15%), Москва, Приволжский федеральный округ (по 14%), Уральский и Сибирский округа (по 12%), а также Центральный округ не включая Москву (10%).

После длительного периода падения спроса на спецтехнику в стране в 2014–16 гг., когда в 2016-м наблюдалось вообще катастрофическое двухкратное падение производства, в конце концов, в 2017 г. рынок начал расти, спрос на спецтехнику за год вырос на 50 % по сравнению с таким же периодом 2016 года.

Изношенность старой техники в парках многих компаний и даже в целых отраслях достигла критического уровня, начался естественный процесс обновления автопарка, который продолжился в 2018–19 гг., хотя уже и более медленными темпами, чем в 2017-м. В 2018-м спрос на модели спецтехники в целом вырос менее, чем на 40 %, а в следующем, 2019-м, повышение не достигло даже 12 %.

<sup>11</sup> Раздел подготовлен с использованием <https://www.autostat.ru/press-releases/44283/> © Автостат.

<sup>12</sup>Раздел подготовлен с использованием Аналитического обзора. Источник <https://spec-technika.ru/2020/03/spectehnika-v-2020-m-vzlet-sprosa-ili-padenie/>



При покупке новой техники предприятия использовали кредитные и лизинговые схемы приобретения. Только в 2019 г. рост объема лизинговых сделок по приобретению спецтехники вырос на 400 % по сравнению с 2018 г.

На стабилизацию рынка спецтехники с тенденцией к росту оказала влияние господдержка, дотации, выделяемые российским производителям на научно-исследовательские и конструкторские работы. В последние годы широко применялось субсидирование со стороны государства лизинговых договоров и компаний, выплачивающих утилизационный сбор.

Принятые меры дали свой результат. За 11 месяцев, с января по ноябрь 2019 г., продажи экскаваторов-погрузчиков и гусеничных экскаваторов выросли более чем на 20 %, по сравнению с аналогичным периодом 2018 г., а продажи погрузчиков с бортовым поворотом увеличились почти на 10 %. Высокий, двухзначный, рост продаж наблюдался при реализации автокранов и кранов-манипуляторов.

Конечно, государство оказывает большую поддержку отечественному производителю. В частности, повышенный утилизационный сбор, установленный для импортной техники, уже снизил объемы продаж такой техники, как колесные погрузчики, грейдеры, самосвалы и тракторы. Кроме того, в марте прошлого года президент ограничил возможности приобретения импортной техники в лизинг муниципалитетами и регионами в случае имеющихся на рынке отечественных аналогов такой техники.

А осенью 2019 г. члены Ассоциации «Росспецмаш» вышли с инициативой ограничения участия импортной спецтехники и оборудования в госзакупках и тендерах, объявляемых компаниями с госучастием, в том случае, если аналогичное импортному оборудованию производится в России. Хотя, конечно, если продолжать так действовать, то будет отсутствовать всякая конкуренция и пропадет смысл улучшать качество продукции, делать ее конкурентоспособной. Ведь ее и так обязаны будут купить.

Мы видим, что вектор законодательной инициативы направлен на защиту внутреннего рынка, на обеспечение заказами отечественных производителей спецтехники. Однако высокая надежность и производительность машиностроительной продукции известных зарубежных брендов значительно опережает показатели российских предприятий, предлагающих аналогичную технику. Так, уверенную динамику продаж в московском регионе, опережающую средние показатели по рынку страны, демонстрирует компания JCB, и это несмотря на все «заградительные» меры.

Использование импортной техники позволяет компаниям с уверенностью намечать сроки выполнения работ, не беспокоясь о внезапном отказе машины и ее простое в связи с аварийным ремонтом. К тому же государством были ограничены возможности финансового лизинга, а, например, для выполнения муниципальных контрактов, в аренду зарубежную технику привлекать можно.

По оценкам экспертов, в течение 2020 г. в стране будет сохраняться спрос на спецтехнику, превышающий предложение. Оптимизм внушают планы, имеющиеся у государства, по строительству дорожной инфраструктуры, а также наличие средств для выполнения этих проектов.

Также на развитие рынка спецтехники может положительно повлиять возвращение на российский рынок турецких строительных компаний, наметившееся улучшение ситуации в угольной отрасли. Правительство обсуждает планы продолжения субсидирования лизинговых соглашений на приобретение спецтехники российского производства, причем для удаленных от столицы регионов возможно увеличение размера



субсидии до 20 %. Спецтехника строительного направления максимально разнообразна, поскольку предназначена для возведения сложных, порой многоэтажных, строений, сооружений различных конструкций, с помощью специальной техники формирует развитую инфраструктуру. Дорожно-строительная спецтехника – это все машины, которые используются при формировании либо ремонте дорожного полотна.

Прогноз рынка спецтехники в выше описанных секторах экономики на 2020 г. эксперты в основном дают достаточно негативный, несмотря на то, что в прошлом году наблюдался заметный рост продаж.

Дело в том, что рынок далеко не однороден, и, если на одни виды спецтехники предложение превышает спрос на каком-то временном этапе, то в отношении других видов можно наблюдать обратный процесс. Так, уже второй год на дорожно-строительную технику спрос медленно падает, но по отдельным видам оборудования он еще достаточно высок. В качестве иллюстрации можно привести данные Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), которые говорят, что в 2019 г. активность наблюдалась в реализации фронтальных погрузчиков, рост продаж по году составил 23 % для колесных машин, а для гусеничных – 22 %. В то же время спрос на гусеничные экскаваторы, по данным Ассоциации, вырос только на 4 %.

А по такой позиции, как гусеничные мини-экскаваторы, и вовсе объем продаж рухнул относительно показателей прошлого года на 30 %. Специалисты объясняют такое падение завышенной суммой утилизационного сбора, установленной для этого вида оборудования. Производители и импортеры вынуждены закладывать издержки в себестоимость спецтехники, поскольку должны выйти на окупаемость, и цена для конечного потребителя, безусловно, возрастает.

На два типа машин – на гусеничные экскаваторы и экскаваторы-погрузчики – приходится около 60 % всего объема рынка. Это очень популярные виды спецтехники, их применяют во многих отраслях. По динамике рынка экскаваторов можно судить о ситуации на рынке спецтехники в целом. По процессам на рынке экскаваторов можно судить о том, как обстоят дела в крупных строительных компаниях, потенциальных покупателях спецтехники. И, зная ситуацию на рынке экскаваторов-погрузчиков, можно сделать заключение о состоянии дел в мелких компаниях и у индивидуальных предпринимателей по части приобретения новой спецтехники.

Рынок фронтальных погрузчиков можно назвать специфическим. Западные производители поставляют в основном металлоемкие тяжелые мощные машины. Китайские производители, занимающие примерно 30 % нашего рынка, завозят многочисленные модели более легких машин. Импорт фронтальных погрузчиков в 2019 г. превысил 5300 ед., и 88 % из них – китайского производства.

Интересно, что в IV квартале 2019 г. рынок фронтальных погрузчиков аномально вырос на 146 %. Это объясняется тем, что китайские производители, ожидая обещанное с 1 января 2020 г. повышение утилизационного сбора, завезли на свои склады в России большое число погрузчиков, многие из которых до сих пор не проданы.

К счастью, сумму утильсбора в начале 2020 г. не увеличили, и это, вероятно, было правильным решением, принятым руководством Минпромторга. Однако такая непредсказуемость с введением налогов нарушает нормальное развитие рынка, препятствует притоку инвестиций в страну.

Наибольший рост поставок (33 %) продемонстрировали экскаваторы-погрузчики, это оборудование занимает самый крупный сегмент рынка. Рынок российских гусеничных



бульдозеров вырос на 10 % по сравнению с прошлым годом. Интересно, что рост продаж гусеничных бульдозеров импортного производства также вырос на 10 %, несмотря на высокий утилизационный сбор.

Рынок экскаваторов за 2019 г. прирос на 5 %, но потребность рынка, безусловно, значительно выше, это далеко не нынешние 4 тыс. ед. Российские потребители, приобретающие западную строительную технику, встречаются с большой проблемой – им приходится платить неоправданно завышенный утилизационный сбор либо отказываться от покупки машин. В некоторых случаях в качестве альтернативы можно подобрать российскую машину, но есть модели, аналогов которых в России не производят. И покупателю приходится платить большой сбор, потому что ему нужна эта техника, ему необходимо выполнять взятые на себя перед заказчиком обязательства.

В ряде сегментов рынок сократился. Так, в 2019 г. в дорожном строительстве произошел по определенным причинам сдвиг в сроках проведения тендеров и бюджетного финансирования, и это вызвало падение рынка автогрейдеров на 16 %. «Провал» продаж на 25 % наблюдается и в секторе сочлененных самосвалов. Емкость современного рынка составила всего 200 машин, а утильсбор на эти машины запредельный. Рынок карьерных самосвалов также упал на целых 20 %. Основная причина – падение мировых цен на уголь и, соответственно, снижение добычи угля.

В 2019 г. российские предприятия выпустили немногим более 300 катков. В данном случае продажи катков сдерживает утилизационный сбор, как, впрочем, и все продажи спецтехники. Ставки утилизационного сбора сегодня таковы, что на машину массой в 100 т устанавливается утильсбор в 1380 тыс. руб. Но и на машину массой 35 т полагается такая же сумма.

Или еще один пример несправедливости: на машину массой 14 т начисляется утилизационный сбор, составляющий ½ от суммы сбора 100-тонного самосвала. И это при том, что масса этих машин отличается в семь раз, а стоимость – в 12-15. Такое положение дел, по мнению членов Ассоциации АЕБ, требует пересмотра, поскольку получается, что одни покупатели просто оплачивают дотации другим покупателям, и все равно у российских производителей падает спрос на продукцию. Иными словами, госсредства тратятся неэффективно.

Эффективность действующих в стране механизмов стимулирования выпуска российской спецтехники постепенно падает, нужна корректировка. Эксперты советуют создавать конкурентную среду на российском рынке спецтехники, чтобы как отечественные, так и локализованные иностранные производители, конкурировали, находясь в равных условиях. Тогда конкуренция будет побуждать российские предприятия развивать технологии, а иностранные бренды будут заинтересованы углублять локализацию производства в России.

Давно уже угрожающего уровня достигло проникновение на российский внутренний рынок готовой продукции машиностроения из Китая, Германии, Японии, Италии, Южной Кореи, Турции. Это указывает на серьезные стратегические просчеты экономической политики российского правительства

К наиболее успешным российским производителям крупной строительной техники можно отнести «ЧТЗ-Уралтрак», АО «Галичский автокрановый завод», ООО «Юргинский машиностроительный завод», АО «Клинцовский автокрановый завод», ПАО «Промтрактор» и некоторые другие предприятия.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

---

Коммунальная техника облегчает и ускоряет обслуживание территорий для выполнения разнообразных задач в коммунальной сфере. Российский рынок коммунальной техники, начавший формироваться в середине 60-х гг. прошлого века и переживший во второй половине 90-х серьезный кризис, в настоящее время медленно, но стабильно, развивается. По статистическим данным, объем отечественного рынка коммунальной техники ежегодно увеличивается в среднем на 5–7 %. В силу того, что большинство бюджетных коммунальных служб до сих пор укомплектованы устаревшими моделями спецтехники, основная сложность заключается в высокой степени текущего износа машинного парка ЖКХ, который составляет от 50 % до 65 %.

По действующим нормативам, для содержания в чистоте, к примеру, 100 км автодороги требуется от 35 до 43 единиц техники специального назначения. Сегодня рынок предлагает широкий ассортимент коммунальной спецтехники как российского, так и зарубежного производства. Однако многие организации пока не могут приобрести их в собственность. Поэтому одним из главных критериев выбора уборочных машин становится их стоимость. При этом потребители понимают, что им нужна техника надежная, качественная, способная на многозадачность.

На российском рынке широко представлены машины специального назначения европейского, американского и азиатского производства. Наиболее востребованные модели принадлежат как известным мировым брендам, так и мало раскрученным маркам, таким как: Dulevo, Mingnuo, Bucher, Ausa, Scania, Hyundai и другим.

Среди лидеров отечественного рынка – ОАО «Коммаш», ОАО «Курганмашзавод», ПАО «МЗИК», АО «Мценский завод «Коммаш».



### 3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

#### 3.1. Затратный подход

Затратный метод в оценке машин и оборудования опирается в теоретическом плане на трудовую теорию стоимости, а из оценочных принципов основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

вид:

$$C_{зп} = C_{стр} - C_{изн} \quad (1)$$

где  $C_{стр}$  — величина затрат на создание объекта оценки;

$C_{изн}$  — величина накопленного (совокупного) износа объекта оценки;

В общем случае расчеты затратным подходом можно разделить на шесть этапов:

1. Определение полной стоимости затрат на создание объекта оценки;
2. Определение накопленного физического износа;
3. Определение накопленного функционального износа;
4. Определение накопленного экономического (внешнего) износа;
5. Определение величины совокупного износа;
6. Определение стоимости замещения объекта оценки как разности между величиной полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения) и величины совокупного износа.

##### **Этап 1 - Определение полной стоимости затрат на создание объектов оценки.**

*Описание существующих методов определения стоимости затрат на создание объектов оценки*

Стоимость затрат на создание объекта оценки может быть определена двумя способами:

*Полная стоимость замещения* представляет собой затраты в текущих ценах на создание объекта одинаковой полезности, что и объект оценки, с использованием современных материалов, технологии и квалификации рабочей силы.

*Полная стоимость воспроизводства* представляет собой затраты в текущих ценах на создание точной копии объекта оценки с использованием материалов, технологии и квалификации рабочей силы, которые существовали на дату создания объекта оценки.

В практике оценки машин и оборудования определение полной стоимости затрат на создание объекта оценки подчиняется следующим правилам:

- Если на дату оценки промышленностью выпускается данная модель, в качестве величины стоимости затрат на создание объекта оценки должны использоваться данные о стоимости продажи заводом-изготовителем или дилером (представителем завода-изготовителя). Разница заключается в учете стоимости транспортировки идентичного объекта — если использованы данные дилера, расположенного в регионе расположения объекта оценки, считается, что транспортные затраты уже учтены в стоимости; в противном случае стоимость объекта оценки должна быть увеличена на величину транспортных расходов.

- Если на дату оценки выпуск данной модели прекращен, но выпускаются очень близкие модели (или модификации) их отпускная стоимость должна быть



скорректированной на основные ценообразующие отличия. При этом если ценообразующий параметр отличается не более чем на 20%, корректировка определяется методом прямой пропорции. Если разница составляет более 20%, корректировка определяется методом прямой пропорции с использованием так называемого «коэффициента торможения» (коэффициента Чилтона), который учитывает нелинейную зависимость величины ценообразующего параметра и стоимости.

- Если на дату оценки выпуск данной модели прекращен, а подобрать достаточно близкий по характеристикам аналог не представляется возможным, определение стоимости создания объекта возможно методами, приведенными ниже.

По условиям применения все методы условно можно разделить на две группы:

- методы прямого расчета стоимости;
- методы косвенного определения затрат.

*К группе методов прямого расчета стоимости относят:*

*Метод поэлементного расчета затрат.* Заключается в суммировании стоимости отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли производителя. Данный метод применяется в том случае, когда объект оценки состоит из отдельных законченных узлов (агрегатов), а сборка не очень сложная. Данный метод наиболее часто применяется при определении стоимости аппаратуры связи, вычислительной техники и некоторых типов производственных линий, состоящих из набора унифицированных станков и оборудования.

Достоинство метода — отпадает необходимость учета функционального износа, т.к. данный вид износа автоматически учтен в отпускной стоимости отдельных узлов и агрегатов. Поэтому при расчете необходимо учитывать только физический и экономический износ.

Недостаток метода — при выполнении расчетов необходимо всегда помнить, что стоимость отдельных узлов и агрегатов иногда в значительной степени зависит от фирмы-изготовителя. Для компенсации этого недостатка необходимо выбирать ту же фирму - изготовитель.

Последовательность расчета:

- В конструкции объекта оценки выделяют основные узлы и агрегаты, на которые известны цены продажи;
- Определяется стоимость сборки объекта оценки (как правило — это затраты труда и стоимость сопутствующих материалов);
- Определяется приемлемая для предприятия прибыль (как правило, берется равной среднеотраслевой рентабельности производства);
- Определяется стоимость объекта оценки на месте изготовления как сумма стоимости законченных узлов и стоимости монтажа, увеличенная на приемлемую для предприятия прибыль и установленные законодательством налоги (НДС) и акцизы (если они для производства объекта оценки предусмотрены);
- Определяется стоимость объекта оценки в месте его фактического расположения как сумма стоимости объекта на месте изготовления, величины транспортных затрат, затрат на установку и вводу в эксплуатацию.

*Метод анализа и индексации имеющихся калькуляций.* Заключается в определении стоимости путем индексации статей затрат, входящих в калькуляцию на изготовление объекта оценки. Данный метод применяется в основном для оценки уникальных (единичных) объектов оценки, для которых практически не возможно подобрать аналоги, но имеются заводские калькуляции на их изготовление.



Достоинство метода — абсолютная точность расчетов при определенных условиях.

Недостаток метода — точность расчетов напрямую зависит от качества имеющихся у заказчика калькуляций.

На этапе анализа калькуляции необходимо убедиться, что все отраженные в ней затраты относятся именно к объекту оценки и в калькуляции не отражены затраты на другой попутно заказанный объект. Кроме этого необходимо убедиться, что данная калькуляция является единственной и не существует дополнительных калькуляций на модернизацию объекта оценки.

По своему составу калькуляции можно разделить на две категории — полные и сокращенные. Полная калькуляция содержит всю информацию до указания точного количества каждого использованного материала, затратах труда рабочих определенного тарифного разряда и т.п. Сокращенная калькуляция содержит только стоимость отдельных разделов калькуляции.

Расчет по полной калькуляции заключается в приведении к текущим ценам всех позиций затрат на основании сложившихся на дату оценки данных. Естественно, данный расчет способен обеспечить абсолютную точность. Расчет по сокращенной калькуляции основан на индексации отдельных статей затрат и позволяет обеспечить точность расчетов до 10%.

*Метод укрупненного расчета себестоимости.* Метод заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства. Метод применим только тогда, когда имеются данные об укрупненных показателях стоимости. До конца 80-х годов прошлого века издавались сборники таких показателей по различным отраслям промышленности. Основными потребителями данной информации были проектные институты, но она могла с успехом применяться и в оценочной деятельности.

Достоинство метода — оперативность расчетов.

Недостаток метода — относительная точность.

Базовая формула для расчета имеет вид:

$$C = ((M + И + З \times (1 + \alpha)) \times (1 + \beta) \times (1 + P)) \quad (2)$$

где  $M$  — стоимость основных и вспомогательных материалов;

$C_{изн}$  — величина накопленного (совокупного) износа объекта оценки;

$И$  — стоимость покупных изделий и материалов;

$З$  — основная заработная плата производственных работников;

$\alpha$  — коэффициент, учитывающий величину накладных расходов, включая заработную плату административно-управленческого персонала, вспомогательных рабочих, дополнительную заработную плату производственных работников, отчисления органам социального страхования, амортизационные отчисления, общехозяйственные и другие затраты;

$\beta$  — коэффициент, учитывающий внепроизводственные расходы, включая расходы по подготовке кадров, сбыту продукции, освоению нового производства и т.п.;

$P$  — необходимая рентабельность производства.

При всей своей простоте применение данной формулы при практических расчетах осложняется отсутствием данных по величинам  $\alpha$ ,  $\beta$  и  $P$  для конкретного предприятия. Особенно, если данное предприятие - изготовитель на дату оценки уже не существует. Использование усредненных данных по данному сегменту промышленности неизбежно приводит к накоплению ошибки.

*К группе методов косвенного определения затрат относят:*

*Метод замещения или аналого-параметрический метод.* Метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому



-----  
объекту по полезности и функциям. Данный метод позволяет на известных данных по аналогам определить стоимость объекта оценки.

Достоинство метода — позволяет определить стоимость создания объекта, выпуск которого прекращен.

Недостаток метода — необходимость подбора аналога, очень близкого по характеристикам. Точность расчетов напрямую зависит от точности подбора аналога.

При подборе аналогов должны соблюдаться следующие принципы:

- Идентичность выполняемой функции с объектом оценки (функциональное сходство). Наличие у аналога дополнительных функций снижает стоимость объекта оценки и наоборот;
- Сходство основных характеристик и параметров (параметрическое сходство);
- Одновременность (данные по стоимости должны быть ближайшими по времени к моменту оценки).

Степень сходства аналога и объекта оценки осуществляется по элементам сравнения. Под элементом сравнения понимают характеристики объектов сравнения, которые вызывают изменение стоимости. Считается оптимальным, если в процессе анализа выделяется только один элемент сравнения. При большем количестве элементов сравнения возникает опасность накопления ошибки из-за двойного учета (например, делается корректировка на объем двигателя автомобиля и на разницу в мощности). В большинстве случаев излишняя детализация по элементам сравнения приводит к значительному искажению стоимости объекта оценки.

Последовательность расчетов следующая:

- Осуществляется подбор аналогов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки;
- Вносятся необходимые корректировки для определения стоимости объекта оценки. При этом соблюдается единственный принцип — все корректировки должны делаться от аналога к объекту оценки, а не наоборот;
- Определяется стоимость объекта оценки (как нового) путем взвешивания полученного результата. При определении весового коэффициента должен соблюдаться принцип — чем меньше суммарная величина корректировки, тем больше достоверность полученного результата.

*Метод статистического моделирования стоимости.* Реализуется путем построения статистической модели зависимости стоимости оборудования от значения основного ценообразующего параметра.

Достоинство метода — позволяет определить стоимость создания объекта, выпуск которого прекращен.

Недостаток метода — необходимость подбора значительного количества (не менее 5-10 на каждый параметр сравнения) аналогов. Точность расчетов напрямую зависит от количества аналогов.

Принципы подбора аналогов точно такие же, как и для реализации расчетов *аналого-параметрическим методом.*

*Метод индексации (по трендам изменения цен).* Метод реализуется путем произведения известной стоимости оцениваемого имущества на ретроспективную дату на индекс изменения стоимости за период от даты имеющейся у оценщика информации до даты оценки.



Достоинство метода — оперативность расчетов. Стоимость объекта оценки определяется в одно арифметическое действие.

Недостатки метода: Обязательным условием использования метода является наличие достоверных данных о величине изменение стоимости за значительный период времени. Данный метод практически не возможно применить для оценки оборудования, снятого с производства.

*Метод удельных ценовых показателей.* Предпосылкой для применения данного метода является предположение о наличии прямой пропорциональной связи между стоимостью объекта и его главным параметром.

Базовая формула для расчета имеет вид:

$$C = C_{уд} \times N \quad (3)$$

где  $C_{уд}$  — удельная стоимость основного показателя (стоимость единицы);

$N$  — количество удельных единиц в объекте оценки.

Достоинство метода — оперативность расчетов. Стоимость объекта оценки определяется в одно арифметическое действие.

Недостатки метода: Отсутствие достоверных данных о величине удельной стоимости показателя. При больших ризницах в количестве удельных ценовых показателей начинает сказываться нелинейный характер зависимости, что затрудняет применение данного метода.

**Необходимо отметить, что использование методов затратного подхода наиболее оправдано для новой техники, которая выпускается и на дату оценки, либо для индивидуальных объектов, созданных по уникальным проектам, либо в отношении техники «доработанной» под специальные нужды собственника.**

На дату определения стоимости выпуск идентичных объекту оценки бульдозеров прекращен.



### 3.2. Доходный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: «*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».*

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

#### ***Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода***

##### *Описание существующих методов оценки*

*Метод дисконтированных чистых доходов.* Определяют периодически получаемый доход от функционирования производственной системы. С помощью формулы суммирования дисконтированных доходов находят текущую стоимость производственной системы. Стоимость машинного комплекса выделяют из стоимости системы методом остатка.

*Метод капитализации и остатка.* Из рассчитанного чистого дохода производственной системы вычитают доходы, относимые к недвижимости, и получают чистый доход от машинного комплекса. По формуле прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса.

*Метод равноэффективного аналога.* Выбирают функциональный аналог (базисный объект). Рассчитывают эксплуатационные издержки для оцениваемого и базисного объектов. Стоимость определяют по оценке базисного объекта с учетом разности затрат за все время эксплуатации.

##### *Обоснование выбора метода оценки*

В рамках поставленной перед Оценщиком задачи невозможно ни выделить часть дохода, приходящегося на каждый конкретный объект оценки, ни установить эксплуатационные издержки объектов оценки. По этой причине отсутствует возможность использования в настоящей оценке методов доходного подхода.

**Вывод:** Оценщик вынужден отказаться от выполнения расчетов методами доходного подхода.



### 3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: «Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах».

#### **Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

**Метод прямого сравнения.** Базируется на информации о недавно ценах предложений или сделок с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке по объектам, схожими с объектом оценки. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене для оцениваемого объекта.

**Метод статистического моделирования стоимости.** По статистическим данным о стоимости и параметрах совокупности аналогичных объектов, методом регрессионного анализа разрабатывают модель стоимости. С помощью модели рассчитывается стоимость оцениваемого объекта с внесением поправок. Ограничения метода - объем выборки, необходимый для построения модели (в данном случае – количество подобранных объектов - аналогов) должен быть не менее, чем в 3-5 раз больше числа параметров сравнения<sup>13</sup>.

#### **Выбор метода расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность и включает в себя:

Согласно пп. 5, 8 ФСО-1 рыночная стоимость объекта оценки определяется на дату оценки. Заданием на оценку перед Оценщиком не ставилась задача прогнозировать последующие изменения стоимости объекта оценки. Таким образом, учет ситуации кризиса заключается, прежде всего, в учете одних лишь актуальных на дату оценки цен аналогов без учета предшествующей истории локального рынка.

Второй важный момент связан с учетом поправки на торг. В ситуации кризиса все собственники, не вынуждаемые ситуацией к ускоренной реализации своих активов, стремятся «переждать кризис». В самом деле, в ситуации кризиса выгоднее воздержаться от продажи имущества, опираясь на собственное доходное использование имущества, либо на существующие арендные отношения. В этой ситуации основную массу предложений на рынке формируют собственники, по тем или иным причинам вынужденные реализовывать своё имущество, не дожидаясь окончания кризиса. Такие продавцы в целом находятся в условиях вынуждающих предлагать скидки. В результате

<sup>13</sup> «Основные статистические показатели, имеющие значение для экономических приложений», таблица 1.1, авторы А.Г. Барлиани, С.А. Вдовин, А.Ю. Гридасов, Сибирская Государственная Геодезическая Академия, адрес - [http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1\\_2.html](http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1_2.html)



-----  
этого цены предложений формируются с учетом текущего состояния рынка, тогда как предлагаемые скидки при торге учитывают недостаток ликвидности имущества с учетом требуемого короткого срока реализации.

Объекты оценки не находятся в условиях требования скорейшей реализации, поэтому соответствующие условия торга для случая ускоренной продажи на вялом рынке не должны применяться в ходе настоящей оценки. Иными словами, Оценщик учитывает объективно складывающиеся обстоятельства рынка в ситуации развивающегося кризиса, но не учитывает субъективные обстоятельства продавцов, которые вынуждены торопиться с продажей, несмотря на то, что наилучшим способом является переждать кризис.

Этот подход в оценке стоимости основных средств представлен, прежде всего, *методом прямого сравнения*. Объект-аналог должен иметь тоже функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструктивно-технологическое сходство.

Расчет методом прямого сравнения продаж осуществляется в несколько этапов:

1. *нахождение объекта-аналога;*
2. *внесение корректировок в цену аналога.*

Базой для расчета и тем и другим методом служит информация о ценах сделки или оферты с аналогичным имуществом. Вопрос только в том, – какое количество аналогов имеет оценщик для выполнения расчетов.

Оценка движимого имущества осуществлялась по рыночному методу в сопоставлении с аналогичными объектами вторичного рынка.

В качестве аналогов была собрана информация о предложениях к продаже аналогичных объектов.

В ходе анализа рынка было установлено, что имеется достаточная информация для проведения расчетов методами сравнительного подхода в отношении объекта оценки.

Скриншоты информации о продаже приведены в приложении 3 «Копии документов и источников внешней информации».

Так как вся техника является движимым имуществом и их использование возможно в любой точке страны, корректировка на местоположение не требуется. Основным показателем, влияющим на стоимость специализированной техники, является в данном случае техническое состояние машины.

Оценщик обращает внимание, что принцип однозначности определен в ФСО № 3 п.4 следующим образом *«содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования»*, а п.10 ФСО № 3 гласит, что *«В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов»*.



Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами движимого имущества.

***В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость одного объекта.***

***Элементами сравнения были определены следующие качественные и количественные характеристики:***

- 1. Обстоятельства совершения сделки.*
- 2. Условия финансирования.*
- 3. Тип сделки (оферта/сделка).*
- 4. Дата продажи.*
- 5. Год выпуска.*
- 6. Техническое состояние.*

#### **Пояснение к величине корректировок**

- 1. Корректировка на обстоятельства совершения сделки*

Корректировка не требуется, так как все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты.

- 2. Корректировка на условия финансирования*

Не проводится, так как условия идентичны – чистая продажа.

- 3. Корректировка на торг (тип сделки)*

Так как имеется информация только о предложении к продаже (оферта), необходимо применение корректировки на торг.

- 4. Корректировка на дату продажи*

Учитывая, что между датами предложения по потенциальным аналогам и датой оценки имеется незначительный временной промежуток, не превышающий одного года, то нет необходимости проводить корректировку на дату сделки.

*Внесение корректировки по остальным ценоформирующим факторам проводится при проведении расчетов с использованием прикладной функции пакета Microsoft Office ТЕНДЕНЦИЯ.*

Согласно п.22 раздела VI «Подходы к оценке» ФСО №7 «Оценка недвижимости» «...При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости...».

Регрессионный анализ – статистический метод исследования, представляет собой процесс подбора математического выражения для функции нескольких независимых переменных  $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$  на зависимую переменную  $Y$ . Независимые переменные иначе называют регрессорами или предикторами, а зависимые переменные — критериальными. Терминология зависимых и независимых переменных отражает лишь математическую зависимость переменных, а не причинно-следственные отношения.. Основной задачей регрессионного анализа является отыскание коэффициентов функции (параметров модели), которые как бы определяют значимость (вес) каждого фактора при расчете значения зависимой переменной.



Регрессионный анализ позволяет установить соответствие между ценой объекта недвижимости с учётом влияющих на ее цену факторов. По количеству переменных регрессия может быть парной и множественной, а по виду связи линейной и нелинейной.

На различных секторах рынка недвижимости эксперты-оценщики используют многофакторные линейные и нелинейные модели.

В оценке недвижимости метод применяется при индивидуальной оценке объекта недвижимости, при котором производится:

- установление связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта;
- обоснование порядка расчета корректирующих поправок;
- выяснение основных характеристик влияющих на цену;
- получение зависимостей для расчета нормативных затрат и др.

Применение регрессионного анализа предъявляет к исходной информации определенные требования:

- статистическая выборка объектов должна быть однородной в функциональном и конструктивно-технологическом отношении;
- достаточно многочисленной;
- цена должна быть приведена к единому исчислению;
- параметры-аргументы должны быть измерены достаточно точно;
- факторы должны быть независимы либо минимально зависимы.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции:

$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$  (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых  $Y$

от их оценок  $\hat{Y}$  (имеются в виду оценки с помощью прямой линии, претендующей на то, чтобы представлять искомую регрессионную зависимость):

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

, где  $M$  – объем выборки.

В Microsoft Office Excel регрессионный анализ производится с применением функции ТЕНДЕНЦИЯ (TREND) или ЛИНЕЙН (LINEST).

Функция ТЕНДЕНЦИЯ (TREND) используется для вычисления линейной регрессии. Функция ТЕНДЕНЦИЯ рассчитывает прогнозные значения исследуемого показателя в соответствии с линейным трендом. Используется условие наименьших квадратов и функция «ТЕНДЕНЦИИ» пытается найти наилучшее соответствие этому критерию.

Синтаксис функции выглядит следующим образом: TREND или ТЕНДЕНЦИЯ (известные\_значения\_у, известные\_значения\_х, новые\_значения\_х, константа).

Функция аппроксимирует прямой линией (по методу наименьших квадратов) массивы «известные\_значения\_у» и «известные\_значения\_х». Возвращает значения у, соответствующие этой прямой для заданного массива «новые\_значения\_х».

Аргументы:

1. Известные\_значения\_у. Тип – обязательный, стоимостной признак Множество значений у, которые уже известны для соотношения  $y = mx + b$ . Условие:



- если массив «известные\_значения\_у» имеет один столбец, то каждый столбец массива «известные\_значения\_х» интерпретируется как отдельная переменная;
- если массив «известные\_значения\_у» имеет одну строку, то каждая строка массива «известные\_значения\_х» интерпретируется как отдельная переменная.
- Известные\_значения\_х. Тип – обязательный, факторный признак. Множество значений  $x$ , которые могут быть уже известны для соотношения  $y = mx + b$ . Условие:
- массив «известные\_значения\_х» может содержать одно или несколько множеств переменных. Если используется только одна переменная, то аргументы «известные\_значения\_у» и «известные\_значения\_х» могут быть диапазонами любой формы при условии, что они имеют одинаковую размерность. Если используется более одной переменной, то аргумент «известные\_значения\_у» должен быть вектором (то есть диапазоном высотой в одну строку или шириной в один столбец);
- если аргумент «известные\_значения\_х» опущен, то предполагается, что это массив {1;2;3;...} того же размера, что и массив «известные\_значения\_у».
- 2. Новые\_значения\_х. Тип – обязательный. Новые значения  $x$ , для которых функция ТЕНДЕНЦИЯ возвращает соответствующие значения  $y$ . Условие:
- аргумент «новые\_значения\_х», так же как и аргумент «известные\_значения\_х», должен содержать по одному столбцу (или строке) для каждой независимой переменной. Таким образом, если «известные\_значения\_у» — это один столбец, то «известные\_значения\_х» и «новые\_значения\_х» должны иметь одинаковое количество столбцов. Если «известные\_значения\_у» — это одна строка, то аргументы «известные\_значения\_х» и «новые\_значения\_х» должны иметь одинаковое количество строк.
- Если аргумент «новые\_значения\_х» опущен, то предполагается, что он совпадает с аргументом «известные\_значения\_х».
- Если опущены оба аргумента — «известные\_значения\_х» и «новые\_значения\_х», — то предполагается, что это массивы {1;2;3;...} того же размера, что и «известные\_значения\_у».
- 3. Конст Необязательный. Логическое значение, которое указывает, требуется ли, чтобы константа  $b$  была равна 0.
- Если аргумент «конст» имеет значение ИСТИНА или опущен, то  $b$  вычисляется обычным образом.
- Если аргумент «конст» имеет значение ЛОЖЬ, то  $b$  полагается равным 0 и значения  $m$  подбираются таким образом, чтобы выполнялось условие  $y = mx$ .

В данном отчете расчет стоимости объекта оценки выполнялся методом регрессионного анализа на основе многофакторной модели с использованием следующего уравнения прямолинейной зависимости:

$$V = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n, \text{ где}$$

- $V$  – расчетная (прогнозная) стоимость объекта оценки;
- $a_0, \dots, a_n$  – коэффициенты регрессии;
- $x_1 \dots x_n$  – факторный признак.

Основными критериями при определении рыночной стоимости объектов оценки являются:

- Год выпуска.
- Грузоподъемность (при наличии информации).
- Техническое состояние
- Пробег.



Данные показатели приняты в качестве единиц сравнения или факторных признаков.

Далее для определения коэффициентов  $a_0, \dots, a_n$  используется расчетный пакет «ТЕНДЕНЦИЯ» программного продукта Excel.

*Алгоритм проведения расчетов строится следующим образом:*

*I этап – Отбор аналогов по каждому из объектов оценки.*

*II этап – Введение корректировок на торг.*

*III этап – Построение массива данных и выявление наличия зависимости.*

*IV этап – Расчет рыночной стоимости объектов оценки с использованием функции «ТЕНДЕНЦИЯ».*

Для преобразования оценочной характеристики «техническое состояние» в цифровое использована следующая таблица<sup>14</sup>

Таблица 12  
Бальная шкала уровней технического состояния

Уровень технического состояния	Характеристика технического состояния	Средний балл
Очень хорошее	Оборудование мало эксплуатировалось; соблюдался комплекс операций по техническому обслуживанию; не требуется замены деталей и узлов	50
Хорошее	Оборудование эксплуатировалось при нагрузках значительно меньше номинальных (т.е. было слабо загружено), полностью отремонтировано с заменой части деталей и узлов (обновлено)	40
Среднее	Оборудование в удовлетворительном состоянии, требуется проведение небольшого ремонта с заменой незначительных деталей, эксплуатировалось при нагрузках близких к номинальным	30
Посредственное	Оборудование в работоспособном техническом состоянии, не требуется проведение капитального ремонта с заменой некоторых основных частей	20
Плохое	Оборудование эксплуатировалось с нарушением комплекса операций по техническому обслуживанию (ремонту), требуется проведение капитального ремонта с заменой или обновлением основных рабочих агрегатов	10

Информация о техническом состоянии объектов оценки, для которых будет определена рыночная стоимость методами сравнительного подхода приведена в таблице 5.

Далее представлена информация об объектах-аналогах для объекта оценки<sup>15</sup>.

Информация о техническом состоянии объектов-аналогов получена из текста объявлений и фотоматериалов, приведенных в объявлениях.

<sup>14</sup> А.Ю.Путятин, С.В.Горев «Методическое пособие «Определение физического износа движимого имущества» // НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». Таблица 12.

<sup>15</sup> Информация об объектах-аналогах приведена в Приложении 3 к настоящему отчету.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

---

Таблица 5 – Информация о техническом состоянии объекта оценки.

Наименование	Состояние	Уровень технического состояния	Балл технического состояния
Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25	Не эксплуатируется более 1 года. Неисправности балки, отсутствует радиатор охлаждения. Отсутствуют гусеницы. Двигатель частично разобран. Отсутствует система управления. Отсутствует отвал. Отсутствуют левая и правая бортовые передачи. Отсутствует стартер (правый). Отсутствует распределитель навесного оборудования. Требуется капитальный ремонт бульдозера, в том числе ходовой части, насоса.	Посредственное	20



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

1 этап - Отбор аналогов

Таблица 6 – Информация об объектах-аналогах для объекта оценки

Объект-аналог (марка)	Цена, руб.	Год выпуска	Техническое состояние		Источник информации
			Качественная характеристика	Количественная характеристика	
Объект оценки		2008	посредственное	20	
Бульдозер KOMATSU D275A-5D	14 800 000	2007	оборудование в работоспособном техническом состоянии, но требуется проведение капитального ремонта с заменой некоторых основных частей / посредственное	20	<a href="https://spec.drom.ru/blagoveshchensk/bulldozer/buldozera-komatsu-d275a-5d-v-horoshem-sostojanii-93119344.html">https://spec.drom.ru/blagoveshchensk/bulldozer/buldozera-komatsu-d275a-5d-v-horoshem-sostojanii-93119344.html</a>
Бульдозер KOMATSU D275A-5D	17 300 000	2010	оборудование в удовлетворительном состоянии, требуется проведение небольшого ремонта с заменой незначительных деталей, эксплуатировалось при нагрузках близких к номинальным / среднее	30	<a href="https://spec.drom.ru/chita/bulldozer/bulldozer-d-275-a-5d-59823635.html">https://spec.drom.ru/chita/bulldozer/bulldozer-d-275-a-5d-59823635.html</a>
Бульдозер KOMATSU D275A-5D	25 000 000	2012	оборудование эксплуатировалось при нагрузках значительно меньше номинальных, полностью отремонтировано с заменой частей деталей и узлов (обновлено) /хорошее	40	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/bulldozer/bulldozer-komatsu-d275a-5-2012-g7188288507.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/bulldozer/bulldozer-komatsu-d275a-5-2012-g7188288507.html</a>



Далее перейдем ко второму этапу и внесем корректировку на торг.

*II этап – Введение корректировок на торг.*

Так как имеется информация только о предложении к продаже (оферта), необходимо применение корректировки на торг. В соответствии со Справочником машин и оборудования – 2019 величина скидки для транспорта общего применения находится в диапазоне от 8,9 до 10,3%% со средним значением – 10%.

Оценщик принял среднее значение диапазона с учетом сложившейся ситуации на рынке продажи автомобилей. Корректировка составит 0,90.

Далее приведен скриншот информации о величине поправки на торг.

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

Таблица 2.2.1

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

Расчет скорректированной стоимости проведен далее.

Таблица 7 – Расчет стоимости скорректированной на торг для объектов-аналогов

Объект-аналог (марка)	Цена, руб.	Тип техники	Корректировка на торг	Скорректированная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
Расчетная формула				ст.2 × ст.4
Аналог 1	14 800 000	спецтехника общего применения	0,90	13 320 000
Аналог 2	17 300 000		0,90	15 570 000
Аналог 3	25 000 000		0,90	22 500 000

Корректировка на торг проведена, следовательно, можно переходить к третьему этапу – построению массива данных и выявлению ценоформирующих факторов.

*III этап – Построение массива данных и выявление наличия зависимости.*

Оценщик далее проводит изучение взаимосвязи стоимость объекта / ценоформирующий фактор (состояние).



Качество связи определяется по данным шкалы Чеддока, которая приведена во всех учебниках по математической статистике, математическому анализу и эконометрике (например, Басовский Л.Е. Теория экономического анализа. М.: ИНФРА-М, 2006).

Заметим, что функциональная связь обозначается 1, а отсутствие связи – 0.

При обозначениях показателей тесноты связи, превышающих 0,7, зависимость результативного признака  $y$  от факторного  $x$  является высокой, а при значении более 0,9 – весьма высокой. Это в соответствии с показаниями индекса детерминации  $R^2$  означает, что более половины общей вариации результативного признака  $y$  объясняется влиянием изучаемого фактора  $x$ . Последнее позволяет считать оправданным применением метода функционального анализа для получения корреляционной связи, а синтезированные при этом математические модели признаются пригодными для их практического использования.

При показаниях тесноты связи ниже 0,7 величина индекса детерминации  $R^2$  всегда будет меньше 50%. Это означает, что на долю вариации факторного признака  $X$  приходится меньшая часть по сравнению с прочими признаками, влияющими на изменение общей дисперсии результативного признака. Синтезированные при таких условиях модели связи практического значения не имеют.

Следовательно, при значении коэффициентов детерминации ниже 0,5 введение каких-либо корректировок не оправдано, так как отсутствует явная зависимость между показателями.

Проверка тесноты связи определялась с использованием функции «КОРРЕЛЯЦИЯ» прикладного пакета Microsoft Office.

Таблица 8 – Выявление тесноты связи и ценоформирующих факторов для объекта оценки

Объект-аналог (марка)	Состояние	Скорректированная стоимость, руб.	Год выпуска
Бульдозер KOMATSU D275A-5D	20	13 320 000	2007
Бульдозер KOMATSU D275A-5D	30	15 570 000	2010
Бульдозер KOMATSU D275A-5D	40	22 500 000	2012
Зависимость тех состояние / цена		0,95931	
Зависимость год / цена			0,92059

Как видно из таблицы 8 имеется «высокая» зависимость по показателю «тех состояние /цена» и «год выпуска / цена», данные факторы являются ценоформирующими и должны участвовать в расчетах.

Массив данных для объекта оценки сформирован, ценоформирующие факторы выявлены, следовательно, можно переходить к расчету рыночной стоимости объектов оценки.

*IV этап – Расчет рыночной стоимости объектов оценки с использованием функции «ТЕНДЕНЦИЯ».*

Далее приведены скриншоты расчетов рыночной стоимости объектов оценки с приведением расчетной формулы.



	A	B	C	E	F
9	Аналог	Скорректированная стоимость, руб.	Техническое состояние, балл	Год выпуска	
10	Аналог 1	13 320 000	20	2007	
11	Аналог 2	15 570 000	30	2010	
12	Аналог 3	22 500 000	40	2012	
13	<b>Объект оценки</b>		20	2008	
14	<b>Среднее значение</b>	17 130 000			
15	<b>Стандартное отклонение цен от среднего</b>	28%			
16	<b>Средняя ошибка выборки</b>	16%			
17	<b>ТЕНДЕНЦИЯ</b>	1 472 400			

Рисунок 3 - Расчет рыночной стоимости для объекта оценки

Как видно, средняя ошибка выборки составляет всего 16%, что свидетельствует о том, что выборка является репрезентативной и величина стоимости объекта оценки, определенной с помощью выборки, будет достоверной.



### 3.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В соответствии с требованиями пункта 8 «к» ФСО № 3 в отчете об оценке должно быть *«описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».*

Для согласования стоимости, полученной различными методами или подходами, обычно применяются следующие методы:

*Метод усреднения полученных результатов.* Применяется в том случае, когда результаты расчетов, полученные различными подходами или методами очень близки друг к другу (разброс от среднего значения не превышает 3-5%). При этом, оценщик должен быть уверен, что достоверность результатов, полученных различными подходами или методами, одинакова;

*Метод весовых коэффициентов.* Наиболее часто используется в оценке, особенно на нестабильных рынках. Суть метода – результату расчетов каждым из подходов или методом присваивается соответствующий удельный вес достоверности результата. Весовые коэффициенты могут определяться методом бальной оценки или методом анализа иерархий. Метод бальной оценки более прост в применении, но требует дополнительного обоснования выбранных оценщиком баллов. Метод анализа иерархий более сложен в применении, но уже более 100 лет используется в любых отраслях науки, где требуется согласование результатов при взаимном влиянии друг на друга различных методов (способов) расчета и отлично себя зарекомендовал. Дополнительная проверка матриц на согласованность полностью исключает вероятность возникновения ошибки и практически исключает влияние субъективного фактора на итоговый результат. Поэтому дополнительного обоснования выбранных баллов не требуется.

В отношении части объектов оценки был использован один подход (сравнительный). В этом случае полученный в результате расчетов результат в дополнительном согласовании не нуждается. Рыночная стоимость имущества будет равна результату расчетов, полученному с применением этого подхода.

Результаты определения рыночной стоимости объектов оценки приведены в таблице 9.

Таблица 9 - Результаты определения рыночной стоимости объектов оценки с округлением

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25	1 472 000



#### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Дальстроймеханизация», была определена на дату оценки 30 июня 2021 года с использованием применяемых подходов к оценке.

На основании произведенного изучения, анализа представленной документации, анализа рыночных данных, расчетов, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки «Бульдозер KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25» по состоянию на 30.06.2021 года составляет (без учета НДС)<sup>16</sup>:

***1 472 000 (один миллион четыреста семьдесят две тысячи) рублей***

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»

Ю.А. Демьяненко

Оценщик

Ю.А. Демьяненко

<sup>16</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.



## Приложение 1

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком<sup>17</sup>

### СОДЕРЖАНИЕ

1	Паспорт самоходной машины серии ТА №117811, выданный Инспекцией гостехнадзора г.Хабаровска в отношении бульдозера KOMATSU D275A-5 2005 года выпуска, заводской номер машины: 25243, № двигателя: SDA6D140-33284, государственный номер 27 ХН 64-25.	59
2	Определение о включение требования в реестр требований кредиторов выданное от 01.03.2021 года Арбитражным судом Хабаровского края.	61

<sup>17</sup> В настоящем Приложении приведены копии документов, что предусмотрено п.12 ФСО № 3, который гласит «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Таким образом, так как Оценщику были предоставлены оригиналы документов, то к отчету прилагаются **КОПИИ**. Требования об обязательном заверении оригиналов и / или прилагаемых копий с оригиналов в действующем законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, отсутствуют.







**Арбитражный суд Хабаровского края**  
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, [www.khabarovsk.arbitr.ru](http://www.khabarovsk.arbitr.ru)

## **О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

о включении требования в реестр требований кредиторов

г. Хабаровск  
01 марта 2021 года

Дело № А73-9036/2019

Резолютивная часть определения оглашена 25 февраля 2021 года.  
Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Блудовой Е.О.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем  
Плясовских Д.О.,

рассмотрев в судебном заседании заявление Прибоева Сергея  
Александровича (вх.79572)

о включении требований в реестр требований кредиторов открытого  
акционерного общества «Дальстроймеханизация» (ОГРН 1022701407750,  
ИНН 2725005264, адрес: 680025, г. Хабаровск, ул. Первостроителей, д. 1А),  
в отсутствие лиц, участвующих в деле,

### **У С Т А Н О В И Л:**

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 29.05.2019  
принято к производству заявление общества с ограниченной  
ответственностью «Торговый дом «РН-продукт» о признании открытого  
акционерного общества «Дальстроймеханизация» несостоятельным  
(банкротом).

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 30.12.2019  
(резолютивная часть определения оглашена 23.12.2019) в отношении  
ОАО «Дальстроймеханизация» введено наблюдение. Временным  
управляющим утверждена Снеткова Элла Викторовна, член Союза  
«Межрегиональный центр арбитражных управляющих».

10.07.2020 Прибоев С.А. обратился в суд заявление о включении  
требования в общем размере 19 785 700 руб. (с учетом уточнения) в реестр  
требований кредиторов должника, как обеспеченных залогом.

Определением суда от 19.08.2020, в связи с пропуском установленного  
статьей 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ  
«О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) срока



заявление Прибоева С.А. принято и определено к рассмотрению после введения в отношении должника процедуры следующей за процедурой наблюдения.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 23.10.2020 (резюлютивная часть от 19.10.2020) ОАО «Дальстроймеханизация» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должником утверждена Снеткова Элла Викторовна, член Союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих».

Определением от 14.12.2020 (резюлютивная часть от 07.12.2020) конкурсным управляющим ОАО «Дальстроймеханизация» утверждена Карлсон Екатерина Эдуардовна, член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Определением от 04.12.2020 по делу № А73-9036/2019 (вх.79572) произведена замена судьи Чумакова Е.С. на судью Блудову Е.О.

Определением суда от 07.12.2020 заявление кредитора принято к производству, назначено судебное разбирательство на 19.01.2021.

Протокольным определением от 19.01.2021 судебное заседание отложено на 18.02.2021.

Конкурсным управляющим представлен отзыв на заявление, согласно которому конкурсный управляющий возражает относительно включения в реестр требований суммы задолженности в размере 60 300 руб. судебных издержек, поскольку спорная сумма является текущей задолженностью и не подлежит включению в реестр требований кредиторов должника, а также возражает в части включения в реестр задолженности в размере 5 107 200 руб.

Заявитель в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) уточнил требования просил принять отказ от требования в части включения 60 300 руб. в реестр требований кредиторов должника.

Просил признать за Прибоевым С.А. статус залогового кредитора по делу № А73-9036/2019, включить в третью очередь реестра требований кредиторов должника задолженность в размере 19 725 400 руб. (с учетом уточненного расчета неустойки за период с 04.09.2019 по 23.12.2019 в размере 999 000 руб.).

Протокольным определением от 18.02.2021 в судебном заседании объявлялся перерыв до 25.02.2021.



Заявление рассмотрено по правилам статьи 156 АПК РФ в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом.

В соответствии с частью 2 статьи 49 АПК РФ истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в арбитражном суде первой инстанции или в арбитражном суде апелляционной инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Поскольку частичный отказ от требования не противоречит закону и иным нормативным правовым актам и не нарушает права и законные интересы других лиц, данный отказ принят судом.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 150 АПК РФ, если истец отказался от части иска и отказ принят арбитражным судом, производство по делу в этой части подлежит прекращению.

В связи с отказом заявителя от требования в части включения требования в размере 60 300 руб. судебных издержек и принятием данного отказа судом, производство по делу в соответствующей части в силу пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ подлежит прекращению.

Рассмотрев обоснованность требований кредитора, арбитражный суд приходит к следующему.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно статье 2 Закона о банкротстве, под денежным обязательством понимается обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации. В соответствии со статьей 4 Закона о банкротстве состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей, определяется на дату подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом, если иное не предусмотрено Законом.

В соответствии со статьей 142 Закона о банкротстве установление размера требований кредиторов осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 100 настоящего Федерального закона.

В силу пунктов 1-3 статьи 100 Закона о банкротстве кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе конкурсного производства. Указанные требования направляются в арбитражный суд и конкурсному управляющему с приложением судебного акта или иных



подтверждающих обоснованность указанных требований документов. Указанные требования включаются конкурсным управляющим или реестродержателем в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

Как следует из материалов дела, 28.09.2018 между ОАО «Дальстроймеханизация» (залогодатель) и Прибоевым С.А. (залогодержатель) был заключен договор займа, в соответствии с которым залогодатель имеет перед залогодержателем обязательство по возврату сумму займа в размере 10 000 000 руб., уплате процентов на сумму займа в размере 6% в месяц. Срок займа 3 месяца.

В качестве обеспечения по договору от 28.09.2018 оформлен залог следующих объектов:

- Экскаватор KOMATSU PC400-7, государственный номер 27ХН6426, год выпуска 2008, номер заводской машины (рамы) – 51310;
- KOMATSU D275F-5 бульдозер, государственный номер 27ХН 6425, год выпуска 2005, номер заводской машины (рамы) – 25243;
- САТ ВИБРОКАТОК, государственный номер 27ХТ 0481, год выпуска 2003, номер заводской машины (рамы) – САТС 3563ТАЗА00320.

В соответствии с пунктом 1 статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. К отношениям по кредитному договору применяются правила, регулирующие заемные отношения (пункт 2 статьи 819 ГК РФ).

В силу положений статей 809, 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить кредит в срок и в порядке, которые предусмотрены кредитным договором, и уплатить проценты за пользование кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.

Кроме того, как следует из части 2 статьи 811 ГК РФ, если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ, обязательства по договору должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения



обязательства и односторонне изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Предоставленный кредитором расчет неустойки произведен в соответствии с условиями договора и до даты введения в отношении должника процедуры наблюдения (до 23.12.2019), соответствует положениям статьи 4 Закона о банкротстве и разъяснениям, изложенным в Постановлении Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 88 «О начислении и уплате процентов по требованиям кредиторов при банкротстве» признан судом математически верным и подтвержденным надлежащими доказательствами.

С учетом изложенного, в реестр требований кредиторов ОАО «ДСМ» подлежит включению требование требования Прибоева С.А.: основной долг в размере 10 000 000 руб., проценты за период с 01.01.2019 по 31.05.2019 в размере 3 000 000 руб., неустойка за период с 01.02.2019 по 03.09.2019 в размере 2 059 200 руб., неустойка за период с 04.09.2019 по 23.12.2019 в размере 999 000 руб.

В части включения в реестр требования в размере 5 107 200 руб. следует отказать на основании следующего.

Установлено, что ИП Прибоев С.А. обратился в районный суд с иском заявлением 12.09.2019, решение по делу вынесено 07.11.2019.

Дополнительные соглашения, на основании которых рассчитана кредитором задолженность в размере 5 107 200,00 руб. заключены (согласно текста данных дополнительных соглашений) 01.07.2019, 01.08.2019, 01.09.2019, то есть до даты обращения Прибоева С.А. в районный суд.

Следовательно, спорные дополнительные соглашения не были предметом рассмотрения в рамках искового заявления по делу № 2-1718/2019, наличие заявленной задолженности материалами дела не подтверждено, в связи с чем заявленная сумма не подлежит включению в реестр требований кредиторов должника.

Прибоев С.А. просит признать заявленные требования как обеспеченные залогом имущества:

- Экскаватор KOMATSU PC400-7, государственный номер 27ХН6426, год выпуска 2008, номер заводской машины (рамы) – 51310;
- KOMATSU D275F-5 бульдозер, государственный номер 27ХН 6425, год выпуска 2005, номер заводской машины (рамы) – 25243;
- САТ ВИБРОКАТОК, государственный номер 27ХТ 0481, год выпуска 2003, номер заводской машины (рамы) – САТС 3563ТА3А00320.

В соответствии с пунктом 1 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего



исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

Представленными в материалы дела доказательствами подтверждается, что право залогодателя по основаниям, предусмотренным в законодательстве, не прекратилось, заложенное имущество имеется у должника в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи, арбитражный суд приходит к выводу о том, что требования Прибоева С.А. в общем размере 16 058 200 руб. подтверждены представленными в материалы дела доказательствами, являются обоснованными и подлежат включению в реестр требований кредиторов ОАО «Дальстроймеханизация», как обеспеченные залогом имущества должника.

Исходя из разъяснений пункта 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 63 требования о взыскании неустойки по обязательствам, подлежащим включению в реестр требований кредиторов, по смыслу пункта 3 статьи 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Обусловленные договором проценты за пользование кредитом учитываются в реестре требований кредиторов в составе основного долга (статья 137 Закона о банкротстве).

Руководствуясь статьей 100 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Ходатайство Прибоева Сергея Александровича об установлении статуса залогового кредитора удовлетворить.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов открытого акционерного общества «Дальстроймеханизация» требование Прибоева Сергея Александровича: основной долг в размере 10 000 000 руб., проценты за период с 01.01.2019 по 31.05.2019 в размере 3 000 000 руб., неустойка за период с 01.02.2019 по 03.09.2019 в размере 2 059 200 руб., неустойка за период с 04.09.2019 по 23.12.2019 в размере 999 000 руб., как обеспеченные залогом следующего имущества:

- Экскаватор KOMATSU PC400-7, государственный номер 27XH6426, год выпуска 2008, номер заводской машины (рамы) – 51310;



- KOMATSU D275F-5 бульдозер, государственный номер 27ХН 6425, год выпуска 2005, номер заводской машины (рамы) – 25243;

- САТ ВИБРОКАТОК, государственный номер 27ХТ 0481, год выпуска 2003, номер заводской машины (рамы) – САТС 3563ТАЗА00320.

В остальной части требований отказать.

Принять отказ Прибоева Сергея Александровича в части включения в реестр требований кредиторов должника требования в размере 60 300 руб. судебных издержек, производство по требованию в указанной части прекратить.

Требование в части неустойки учитывается отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Е.О. Блудова

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверительный центр ФГБУ ИАП Судебного  
департамента  
Дата 04.11.2020 1:40:38  
Кому выдана: Блудова Елена Олеговна



## Приложение 2 Материалы фотофиксации

Общий вид объекта оценки





## Приложение 3

### Копии документов и источников внешней информации

#### СОДЕРЖАНИЕ

1	Источник информации для оценки сравнительным подходом	70
---	---	----



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

### Источник информации для оценки сравнительным подходом.

<https://spec.drom.ru/blagoveshchensk/bulldozer/buldozera-komatsu-d275a-5d-v-horoshem-sostojanii-93119344.html>

13 лет

Бульдозера Komatsu D275A-5D . В хорошем состоянии в Благовещенске

★ Избранное    📄 Заметки    ➔ Подписаться

**14 800 000 ₽**

АГЕНТ  
Продавец 2 года, 2 месяца на сайте  
Москва

[Показать телефон](#)    [Спросить](#)

Название товара:	В наличии
Екатеринбург	
Москва, бульдозер	Komatsu D275A-5
Объем двигателя	18 240 куб. см.
Нарядов	275 мч
Подъемник	2807
Состояние	Бу
Масса	52 000 кг.
Мощность	450 00 л.с.
VIN-номер, номер кузова или шасси	2***13

Продам Komatsu D275 A-5D ( вывозу 275 )  
Полная ревизия и предпродажная подготовка, что нужно было сделать, сделали!  
В хорошем состоянии. Можно повезти с доставкой!  
Лучше варианта по цене качеству вряд ли найдете!  
Зачемто машина хорошая!



<https://spec.drom.ru/blagoveshchensk/bulldozer/buldozera-komatsu-d275a-5d-v-horoshem-sostojanii-93119344.html>



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Адрес: <https://www.drom.ru/chita/bulldozer-d-275-a-5d-59823635.html>

Бульдозер D 275 A 5D в Чите

17 300 000 Р

Продавец 6 лет, 7 месяцев на сайте  
Чита

Позвонить телефону | Отправить заявку

Наименование товара:	Бульдозер
Модель бульдозера:	Колесный D275A-5
Объем двигателя:	18 000 куб. см
Нарезка:	13 600 мм
Год выпуска:	2019
Состояние:	Б/у
Масса:	52 000 кг
Мощность:	490 ДД л.с.
VIN-номер, номер кузова или шасси:	124***80

Продам бульдозер в хорошем состоянии в наличии 5 единиц!  
РОДНЫЕ запчасти на складе!  
Один собственник, покупали Новыми  
Проведена полная диагностика и ТО



<https://spec.drom.ru/chita/bulldozer/bulldozer-d-275-a-5d-59823635.html>



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: [demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

spec.drom.ru/ekaterinburg/bulldozer/bulldozer-komatsu-d275a-5-2012-g7188288507.html

Услуги: Почта, Автомобили, Видео, Поиск - Яндекс, Mail.Ru

вчера в 09:14

### Бульдозер Komatsu D275A-5 2012 в Екатеринбурге

★ Избранное    📌 Заметка    ➔ Поделиться

## 25 000 000 Р

ТОРЖОН студент по телефону  
Рейтинг 2 - 2 отзыва  
Продавец 3 года, 11 месяцев на сайте  
Екатеринбург

[Проверить заявку](#)    [Спросить](#)

Какое работает?    Продавец работает в течение 1000

Находим товар в Екатеринбурге	В наличии
Модель бульдозера	Komatsu D275A-5
Год выпуска	2012
Состояние	б/у

Марка: Komatsu  
Модель: Komatsu D275A-5  
Моточасы: 9800  
Местонахождение: Екатеринбург

Артикул: N100-M0000125

Оказываем полное сопровождение сделок купли-продажи  
Сформируем кредит, лизинг  
Доставим по России и за рубеж

Выкупим или реализуем вашу технику на выгодных условиях



<https://spec.drom.ru/ekaterinburg/bulldozer/bulldozer-komatsu-d275a-5-2012-g7188288507.html>



## Приложение 4

### Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью

#### СОДЕРЖАНИЕ

1	Копия полиса № 2031101-0771202/20 ОО страхования ответственности оценщиков от 23.11.2020 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. Страховая сумма 30 900 000 руб.	74
2	Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций, подтверждающей законность деятельности Ассоциации СРОО «Экспертный совет»	76
3	Копия свидетельства о членстве оценщика в Ассоциации СРОО «Экспертный совет» № 1556 от 17.05.2018 года	77
4	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 013392–2 от 22.06.2018 года по направлению «Оценка движимого имущества», выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» на имя Демьяненко Ю.А. Действителен до 22.06.2021 года.	78
5	Копия полиса № 2031015-0527502/20 ОО страхования ответственности оценщиков от 07.07.2020 г., выдан ООО «СК «Согласие». Срок действия с 28.07.2020 по 27.07.2021 г. Страховая сумма 3 000 000 руб.	79



8 800 755 00 01  
8 495 739 01 01

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2031101-0771202/20 00**

«23» ноября 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2031101-0771202/20 00 от «23» ноября 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "ОЦЕНКА-ПАРТНЕР"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

- 1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
- 1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.
- 1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.
- 1.4. По Договору страхования объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его непредвиденными расходами по оплате юридической помощи вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

**2. Страховой случай.**

- 2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- 2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:
  - 2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;
  - 2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);
  - 2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;
  - 2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.
- 2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства). Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первой предложении настоящего пункта.
- 2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.
- 2.5. По Договору страхования страховым случаем также является возникновение у Страхователя непредвиденных расходов по оплате юридической помощи, вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1 настоящего Договора.





«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

19.05.2017 № 04-03101/17  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 17/05-2 17.05.2017

Президенту Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,  
г. Москва, 109028

### ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 10 экземплярах  
экз. № 10



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srossovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включены в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «30» октября 2010 г. № 0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.05.2018 г.

№ 1556

**Демьяненко  
Юлия Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 20.01.2015 г.  
Реестровый номер 1556

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.01.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000489

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013392-2 « 22 » июня 20 18 г.

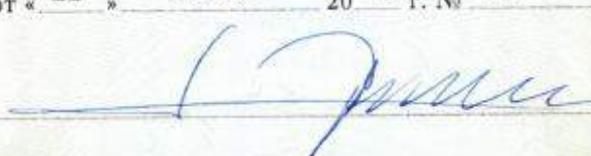
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Демьяненко Юлии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 22 » июня 20 18 г. № 73

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июня 20 21 г.



8 800 755 00 01  
8 495 739 01 01

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2031015-0527502/20 00**

«07» июля 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2031015-0527502/20 00 от «06» июля 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Демьяненко Юлией Александровной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

1.3. По настоящему Договору объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его непредвиденными расходами по оплате юридической помощи вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.5. По настоящему Договору страховым случаем также является возникновение у Страхователя непредвиденных расходов по оплате юридической помощи, вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1 настоящего Договора.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных:

3.1.1 в пункте 2.1 настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей;

3.1.2. в пункте 2.5. настоящего Полиса, в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



8 800 755 00 01 (звонки по России бесплатны)  
info@soglasie.ru, www.soglasie.ru

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай, указанный в п.2.1. настоящего Полиса, установлен в размере 900 000,00 (Девятьсот тысяч) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

#### 4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «28» июля 2020 года до 24 часов 00 минут «27» июля 2021 года.

#### 5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик  
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Начальник отдела корпоративного страхования  
должность  
действующий на основании Доверенности № 031-167-Д/20 от «24» апреля 2020 г.



Бульченко О.С./  
М.П. подпись

ОРИГИНАЛ

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» в партнерстве Вы можете оставить на сайте [www.soglasie.ru](http://www.soglasie.ru) либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты [claim@soglasie.ru](mailto:claim@soglasie.ru)

ООО «СК «Согласие» Лицензия ЦБ РФ от 26.05.2019. СИ № 1307, СП № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, РС № 1307, ИА-И 7701016030, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Глинка, д. 42. Р/с 4070183000000014223 в ПАО «Сбербанк». Москва, ИНН 5044523258, ОГРН 5070183000000000256