

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«УТВЕРЖДАЮ»

Зам. директора ООО «Институт оценки»

/Гурова Е.Ю./

М.П.

«22» июня 2021 года



ОТЧЕТ № 202/2021

об оценке рыночной стоимости вагон-дома,
принадлежащего ООО «Газпром трансгаз Томск»

Заказчик: ООО «Газпром трансгаз Томск»

Исполнитель: ООО «Институт оценки»

Дата проведения оценки: 15.06.2021 года

Дата составления отчета: 22.06.2021 года

Томск 2021 г.

г. Томск, «22» июня 2021 года

В соответствии с договором на проведение оценки № СМСП 16/0037/21 от 15.06.2021 г., мы произвели оценку рыночной стоимости вагон-дома, принадлежащего ООО «Газпром трансгаз Томск».

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральным стандартом оценки №2 (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральным стандартом оценки №3 (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральным стандартом оценки №10 (ФСО №10) «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №328 от 01.06.2015 г.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020 (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.).

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки **«15» июня 2021 г.** составляет (с учетом НДС):

63 000 (Шестьдесят три тысячи) рублей

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Зам.директора ООО «Институт оценки»

Турова Е.Ю.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3 Сведения о Заказчике оценки и об оценщике	5
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .	6
1.5. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	7
1.6. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	7
1.7. Заявление о соответствии оценщика	7
1.8. Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах при проведении оценки:	8
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.11 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
1.12. Имущественные права на объект оценки	8
1.13 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	9
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ).....	9
3. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	10
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	11
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	15
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ПРАЙС-ЛИСТОВ И КОММЕРЧЕСКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Инвентарный номер	Наименование объекта (марка, модель)
	001027700	Вагон-дом
Право собственности принадлежит ООО «Газпром трансгаз Томск». Описание объекта оценки приведено в п.5 настоящего отчета.		
Местоположение объекта оценки:	Томская обл., Колпашевский р-н, 1,1 км ю-з с. Чажемто	
Основание для проведения оценки:	Договор № СМСП 16/0037/21 от 15.06.2021 г.	
Дата обследования:	Не проводилось	
Дата оценки:	15.06.2021 г.	
Период проведения работ:	с 15.06.2021 г по 22.06.2021 г .	
Дата составления Отчета:	22.06.2021 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	для реализации объекта оценки	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> • Итоговая величина рыночной стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. • Заказчик может использовать результаты оценки только для целей, указанных в задании на оценку. 	

Результаты оценки:

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Стоимость в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб	Стоимость в рамках доходного подхода, руб	Рыночная стоимость, округленно, с НДС, руб.
1	001027700	Вагон-дом	63 120	н/п	н/п	63 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (с учетом НДС):

63 000 (Шестьдесят три тысячи) рублей

1.2. Задание на оценку

1. Объект оценки:

Инвентарный номер	Наименование объекта (марка, модель)
001027700	Вагон-дом

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Газпром трансгаз Томск». Ограничений (обременений) не выявлено.

3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Предполагаемое использование: для реализации объекта оценки.

5. Дополнительные расчетные величины: отсутствуют.

6. Результат оценки может быть использован только для целей указанных в п.4. настоящего задания.

7. Вид стоимости: рыночная

8. Дата оценки: 15.06.2021 г.

9. Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования: отсутствует

10. Дата обследования: не проводилось.

11. Срок проведения оценки: с 15.06.2021 г по 22.06.2021 г.

12. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Осмотр объекта оценки оценщиком не производится. Техническое состояние объекта оценки определялось на основании данных заказчика.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все рисунки в отчет включены исключительно для получения представления о собственности.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск»
Сокращенное наименование	ООО «Газпром трансгаз Томск»
Место нахождения юр. лица	Российская Федерация, Томская область, 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, 9
ОГРН	1027000862954

Сведения об Оценщике и Исполнителе:

<i>Сведения об Оценщике</i>	
ФИО	Славкин Роман Анатольевич
Информация о членстве в СРОО	

№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Сведения о страховании гр. Ответственности	
Контактный телефон, почтовый адрес, адрес эл. почты	8(3822)521149, 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а rslavkin@instocs.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик соответствует требованиям ст.16 федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости, а именно, оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора, оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<i>Сведения об Исполнителе</i>	
Организационно-правовая форма организации, с которой заключен трудовой договор Оценщиков	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) :	1027000867750
Дата присвоения ОГРН:	01.10.2002
ИНН:	7018043400
Юридический и фактический адреса:	634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована на сумму 500 000 000 руб. в САО «Ресо-гарантия» (договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 05.10.2020 г № 922/1798642139, срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.)
Сведения о независимости Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, не позволяющие Исполнителю проводить оценку объекта оценки отсутствуют. • Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. • Заказчик и иные заинтересованные в деятельности Исполнителя лица не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Не привлекались

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нём целей.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Сведения об обременениях отсутствуют.
3. Назначение, типы, марки, модели характеристики и конструктивное исполнение Объекта оценки приняты в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов и дефектов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, приводит ссылки на источники полученной информации.
6. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами Объекта оценки при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, допускается использование цен предложения (спроса).
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все рисунки и фотографии в отчете включены исключительно для получения представления об уровне технического состояния объекта оценки, непосредственно влияющего на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или по официальному вызову суда.
10. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату проведения оценки (дату определения стоимости Объекта оценки). Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта и не является гарантией того, что Объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.
13. Осмотр объекта оценки оценщиком не производится. Техническое состояние объекта оценки определялось на основании данных заказчика.

1.5. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Отсутствуют.

1.6. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки

Отсутствуют.

1.7. Заявление о соответствии оценщика

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика (оценщиков).
2. Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями.
3. Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
5. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
6. Образование подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
8. Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действ. редакции) «Об оценочной деятельности в РФ»; федеральным стандартом оценки №1

(ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.; федеральным стандартом оценки №2 (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015г.; федеральным стандартом оценки №3 (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г., федеральным стандартом оценки №10 (ФСО №10) «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328, стандартами и правилами Ассоциации РОО.

1.8. Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах при проведении оценки:

Не привлекались.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Сотрудник ООО «Институт оценки», участвующий в выполнении настоящей работы, является членом Ассоциации «Русское Общество оценщиков». В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при проведении оценки объекта оценки Оценщиком были использованы следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №10 (ФСО №10) «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №328 от 01.06.2015 г.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020 (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.).

1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Номер/наименование документа
1	Перечень объектов оценки

1.11 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

1. Информация, полученная в сети Интернет (Ссылки по тексту отчета).
2. Документы, предоставленные Заказчиком (приведены в Приложении № 3 настоящего отчета).

1.12. Имущественные права на объект оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества, указанного в задании на оценку, право собственности, на которое принадлежит Заказчику, согласно информации Заказчика.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе:

- Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- Отдавать имущество в залог;
- Обременять его другими способами;
- Распоряжаться им иным способом

1.13 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Целью данной работы по оценке является установление рыночной стоимости.

- К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Рыночная стоимость¹ - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

¹ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Основная терминология, используемая при оценке в рамках данной работы

Физический износ есть потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием оцениваемого актива в процессе эксплуатации и под воздействием факторов окружающей среды.

Функциональное устаревание есть потеря стоимости оцениваемого актива в результате развития новых технологий.

Функциональное устаревание может быть вызвано избыточными капитальными затратами на создание оцениваемого актива (изменения в: конструкции, используемых материалах, схеме производственного процесса, методах сборки, размерах и номенклатуре оборудования и т.п.) или (и) избыточными эксплуатационными затратами (техническое обслуживание и ремонт, энергопотребление, занимаемые производственные площади, оборудование производственных площадей и т.п.).

Экономическое устаревание - есть потеря стоимости, обусловленная внешними экономическими факторами (сокращение спроса на выпускаемую продукцию, возросшая конкуренция, изменения в структуре запросов сырья, рост цен на сырье, рабочую силу и коммунальные услуги, инфляция, высокие процентные ставки на выдаваемые кредиты, законодательные ограничения и т.п.).

3. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учётом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД 37.009.015-98.
2. Ю.В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. – М.: «Дело», 2003. – 488 с.
3. Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. Пособие / Под ред. М.П.Улицкого. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 304 с.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 27.07.2006 №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» от 20.05.2015 г
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020 (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.)
10. Средства массовой информации и данные Интернет-ресурсов.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994).
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995).

4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Основными ценообразующими и внешними факторами в оценке стоимости мобильных строений является их техническое состояние и местонахождение.

Принимая во внимание что оцениваемое мобильное строение широко представлено на вторичном рынке, а первичный рынок не отражает в полном объеме цены которые формируются при заключении договора купли-продажи, принято решение не рассматривать первичный рынок в рамках данной работы.

Оценщик изучив вторичный рынок мобильных строений в июне 2021 года, нашел варианты предложенных к продаже объектов аналогично оцениваемому, на основании которых, в последствии

и производились расчеты.

Стоимость аналога, руб.	Источник информации	размеры, м	Тех. состояние аналога
70 000	https://www.avito.ru/tomsk/gruzoviki_i_spetstehnika/stroitelnyy_vagonchik-bytovka_2156278539	2,4x4,7	утс
55 000	https://www.avito.ru/tomsk/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_vagonchik_dlya_prozhivaniya_1950443928	2,5x12	утс
99 870	https://www.avito.ru/tomsk/gruzoviki_i_spetstehnika/vagonchik_na_kolesah_bytovka_2153347908	2,5x8	утс
50 000	https://www.avito.ru/tomsk/remont_i_stroitelstvo/vagonchik_dlya_prozhivaniya_2143524995	2,4x6	утс

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – вагон-дом принадлежащий ООО «Газпром трансгаз Томск» (на основании данных Заказчика).

Техническое состояние предоставлено заказчиком и отражено в перечне объектов оценки (Приложение №3).

Согласно информации Заказчика:

- имущественные права на объект оценки принадлежат Заказчику оценки;
- текущее использование объекта оценки: не установлено;
- обременения на объект оценки отсутствуют;
- документы подтверждающие право собственности на объект оценки: заказчиком не предоставлены.

Функциональное и экономическое устаревания не установлены.

Факторы и характеристики относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: требуется проведение ремонтных работ.

Оценщиком не проводился визуальный осмотр оцениваемого имущества. Фотографии приведены в приложении 1.

Таблица 5.1

Инвентарный номер	Наименование объекта (марка, модель)	Местонахождение	Первоначальная стоимость объекта, руб.	остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию (дата приобретения)
001027700	Вагон-дом	Томская обл., Колпашевский р-н, 1,1 км ю-з с. Чажемто	231 738,00	0,00	1992	31.05.1999

Продолжение

Заводской номер	Техническое состояние	Пригодность к дальнейшему использованию (да/нет)	Требуемые ремонты, наличие неисправностей	Краткая тех. характеристика (производительность, габариты, особенность)
отсутствует	удовлетворительное	да	Установка межкомнатных дверей, замена входной двери, установка окон, замена уплотнителя швов, замена утеплитель стен (частично), монтаж крыши (30 кв. м.).	Материал: стальной с утеплителем, с внутренней обшивкой. Габаритные размеры 8x2,5x2,5 м., общая площадь 20 кв.м.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты,

необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с требованиями п. 13 ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Т.к вагон-дома широко представлены на вторичном рынке, в рамках данной работы затратный подход не применяется.

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости в отношении объекта оценки, основанных на сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с требованиями п. 13 ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Исходная концепция доходного подхода ориентирована на использование применительно к оценке совокупности объектов, составляющим основу бизнеса (напр., дорогостоящие установки или технологические линии) или бизнеса в целом (действующего предприятия).

Таким образом, в рамках данной работы доходный подход не применяется.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход является основным при оценке вагон-домов. Исходная информация при использовании рыночного подхода - базы данных сети Интернет.

В целях настоящей оценки, расчет по сравнительному подходу производился с использованием косвенного метода по транспортному средству- аналогу.

Косвенный метод по транспортному средству-аналогу

Расчет по данному методу производился на основании реальных цен предложений на рынке транспортной техники, имеющей близкие характеристики комплектации и технического состояния с оцениваемыми объектами.

Объекты-аналоги были подобраны таким образом, чтобы они имели близкие с объектом оценки год выпуска, комплектацию, дополнительные улучшения. Дата предложения объекта-аналога на продажу близка с датой оценки. Таким образом, корректировки на дату предложения, дополнительные улучшения и комплектацию равны нулю. Все расчеты оценщиком производились в валюте Российской Федерации.

Корректировка на условия продажи предусматривает возможные изменения цены предложения в результате торга при фактическом заключении сделки. Данная корректировка принята оценщиком в размере 10% (Кт), (таб. 2.2.1.3. «Справочник оценщика машин и оборудования» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание второе. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2019). Расходы на доставку не принимались.

Разница в пробеге и фактическом возрасте объекта оценки с объектами-аналогами учитывается корректировкой на износ ТС.

При сравнении объектов с различным физическим износом, требуется введение корректировки на износ по формуле:

$$K_{mc} = ((1 - I_o/100) / (1 - I_a/100))^{0,75},$$

Где K_{mc} – корректировка на техническое состояние;

Ia – износ объекта – аналога.

Io – износ объекта – оценки.

0,75- коэффициент торможения (Число Чилтона)

В качестве рыночной стоимости берем средневзвешенное значение стоимости объектов аналогов с учетом внесенных корректировок.

Физический износ объектов оценки и объектов аналогов, определялся на основании данных предоставленных Заказчиком и объявлений о продаже, исходя из описания технического состояния, и принимался согласно указанного состояния для объекта оценки и объектов аналогов по таблице 7.1.

Таблица 7.1

Параметры и характеристика технического состояния АМТС

Техническая характеристика состояния ТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, незарегистрированное в органах ГАИ автотранспортное средство в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-10
Практически новое автотранспортное средство на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие такового, непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Определение физического износа объектов оценки:

Техническое состояние (отл. хор, удовл, неудовл, лом)	Пригодность к дальнейшему использованию (да/нет)	Требуемые ремонты, наличие неисправностей	Краткая тех. характеристика (производительность, габариты, особенность)	Иф, %
удовлетворительное	да	Установка межкомнатных дверей, замена входной двери, установка окон, замена уплотнителя швов, замена утеплитель стен (частично), монтаж крыши (30 кв. м.).	Материал: стальной с утеплителем, с внутренней обшивкой. Габаритные размеры 8х2,5х2,5 м., общая площадь 20 кв.м.	60

Осмотр объектов-аналогов оценщиком не проводился. В Таблице 7.2 приведены объекты – аналоги и расчет стоимости объектов оценки.

Таблица 7.2

Данные	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Вагон-дом	Вагон-дом	Вагон-дом	Вагон-дом	Вагон-дом
Стоимость аналога, руб.		70 000	55 000	99 870	50 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tomsk/gruzoviki_i_spetstehnika/stroitelnyy_vagonchik-bytovka_2156278539	https://www.avito.ru/tomsk/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_vagonchik_dlya_prozhivaniya_1950443928	https://www.avito.ru/tomsk/gruzoviki_i_spetstehnika/vagonchik_na_kolesah_bytovka_2153347908	https://www.avito.ru/tomsk/remont_i_stroitelstvo/vagonchik_dlya_prozhivaniya_2143524995
Размеры, м	8x2,5	2,4x4,7	2,5x12	2,5x8	2,4x6
Площадь, кв.м.	20	11,3	30,0	20,0	14,4
Тех. состояние	утс	утс	утс	утс	утс
Стоимость 1 кв.м.		6200	1800	5000	3500
Износ,%	60	50	50	50	50
Кт,%		-10	-10	-10	-10
Стоимость с учетом Кт, руб.		5 580	1 620	4 500	3 150
Ктс		0,85	0,85	0,85	0,85
стоимость после корректировки на Ктс, руб.		4 743	1 377	3 825	2 678
Корректировка на проведение ремонта, руб.		0	0	0	0
Стоимость аналогов с учетом кор-к, руб.		4 743	1 377	3 825	2 678
Валовая коррекция		-15%	-15%	-15%	-15%
Весовой коэфф		1	1	1	1
Стоимость по сравнительному подходу, за 1 кв.м, руб.	3 156				
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.	63 120				

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В этом разделе отчета оценщики сводят воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

В рамках данной работы было возможно применение только сравнительного подхода в виду не возможности применения затратного и доходного подходов.

В таблице 8.1 приведена итоговая рыночная стоимость объекта оценки.

Таблица 8.1

Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Стоимость в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб	Стоимость в рамках доходного подхода, руб	Рыночная стоимость, округленно, с НДС, руб.
1	001027700	Вагон-дом	63 120	н/п	н/п	63 000

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате использования подходов и методов итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки составляет округленно (с учетом НДС):

63 000 (Шестьдесят три тысячи) рублей

Оценщик I категории



Фотографии объекта оценки



Приложение №2 КОПИИ ПРАЙС-ЛИСТОВ И КОММЕРЧЕСКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Скриншоты страниц объявлений на сайте Avito.ru.

Строительный вагончик-бытовка 70 000 ₽

Томск - Транспорт - Грузовики и спецтехника - Автодома

8 913 828-65-25

Написать сообщение

Вера
Частное лицо
На Avito с декабря 2015
Закончено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2156278539, @ (+28)

Состояние: Бу

Томская область, Томск
р-н Ленинский

Продам строительный вагончик на колесах Размер 240*470. Отопление печное и от сети.

Показать карту

Пожаловаться

Бытовка, Вагончик для проживания 55 000 ₽

Томск - Оборудование для бизнеса - Другое

Показать телефон
в 360-градусном формате

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Глеб
5.0 ★★★★★ 2 отзыва
Частное лицо
На Avito с июля 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1950443928, @ 1264 (+6)

Состояние: Бу

Томская область, Томск, Красноармейская ул., 135
р-н Кировский

Бытовка 12 метров, утепленный, разведен свет, есть счетчик. Два входа, внутри перегородка, которую можно убрать. Находится в Батурино.

Показать карту

Пожаловаться

Входные — Яндекс.Почта X вагон бытовка - Поиск в X вагончик бытовка - Авито X Строительный вагончик X Бытовка, Вагончик для X Вагончик на колесах X Вагончик для прож... X Вагончик купить в То... X Продам бытовку 2,4 X

avito.ru/tomsk/gruzoviki/vagonchik_na_kolesah_bytovka_2153347908

Добавить в избранное Добавить заметку 6 июня в 21:12

99 870 ₽

Показать телефон
в 923 XXX-XXX-XXX


Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ирина
Частное лицо
На Авито с октября 2016
Завершено 6 объявлений

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№2153347908, @ 514 (+5)




Состояние: Бу

Томская область, Томский р-н, д. Кисловка, микрорайон Северный,
ул. Марии Цветаевой, 15 [Показать карту](#)

Продам вагончик на колесах. Находится в г.Юрга.

Покаловаться

Похожие объявления



Сообщения

Входные — Яндекс.Почта X вагон бытовка - Поиск в X вагончик бытовка - Авито X Строительный вагончик X Бытовка, Вагончик для X Вагончик на колесах (Бенз X Вагончик для прож... X Продам бытовку 2,4 X

avito.ru/tomsk/remont/_stroitelstvo/vagonchik_dlya_prozhivaniya_2143524995

Добавить в избранное Добавить заметку 14 июня в 06:06

50 000 ₽

8 952 881-71-97


Написать сообщение

Екатерина Олеговна
Частное лицо
На Авито с июня 2013
Завершено 8 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№2143524995, @ 211 (+3)



Вид товара: Бытовки
Состояние: Бу

Томская область, Томск
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Вагончик очень мощный сварен из швеллера, облицован металлическим листом, утепление пенопластом. 2,4 х 6 м.

Спросите у продавца

Ещё продать? Торги уведомить? Отправить Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Копии документов, предоставленные Заказчиком

Перечень объектов оценки

№ п/п	Инвентарный (номенклатурный) номер	Наименование объекта (марка, модель)	Местонахождение	Первоначальная стоимость объекта (стоимость приобретения), руб.	остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию (дата приобретения)	Заводской номер	Техническое состояние (отл. хор, удовл, неудовл, лом)	Пригодность к дальнейшему использованию (да/нет)	Требуемые ремонты, наличие неисправностей	Краткая характеристика (производительность, габариты, особенность)
1	001027700	Вагон-дом	Томская обл., Колпашевский р-н, 1,1 км ю-з с. Чажемто	231 738,00	0,00	1992	31.05.1999	отсутствует	удовлетворительное	да	Установка межкомнатных дверей, замена входной двери, установка окон, замена уплотнителя швов, замена утеплитель стен (частично), монтаж крыши (30 кв. м.).	Материал: стальной с утеплителем, с внутренней обшивкой. Габаритные размеры 8х2,5х2,5 м., общая площадь 20 кв.м.

Начальник Чажемтовской ПП



С.П. Мартынов

