



Ассоциация СРО
«Национальная коллегия
специалистов оценщиков»

Соколов Сергей Николаевич

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008г., ИНН 560901690016

*197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, корп.2, к.192
тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru*

ОТЧЕТ №13/2022

по оценке рыночной стоимости движимого имущества.

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:

Движимое имущество, принадлежащее ООО «Нова» в соответствии с инвентаризационными описями №04, №05, №06 от 29.04.2022г.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Нова» в лице конкурсного управляющего
Д.П. Максютова.
Ю/а: 460508, Оренбургская обл., р-н
Оренбургский, п. Ленина, ул. Губернская, д. 70

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Соколов Сергей Николаевич,
частнопрактикующий оценщик

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

09 июня 2022г.



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

09 июня 2022 года

Конкурсному управляющему
ООО «Нова»
Г-ну Д.П. Максютову

Уважаемый Денис Петрович!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №13/2022 от 26 мая 2022г. проведена оценка рыночной стоимости движимого имущества в соответствии с Заданием на оценку (Приложение №01 к Договору №13/2022 от 26 мая 2022г.). Предполагаемое использование результатов оценки – установление начальной цены на торгах при продаже объектов в рамках процедуры банкротства.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Объекты оценки представляют собой движимое имущество – оборудование и транспортные средства, принадлежащее ООО «Нова». Детальное описание объектов оценки представлено в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 26 мая 2022 года по 09 июня 2022 года. Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 26 мая 2022г. (дата оценки).

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

2 535 800 (Два миллиона пятьсот тридцать пять тысяч восемьсот) рублей¹

В том числе:

№ пп	Наименование объекта оценки	ед. изм.	кол-во	Рыночная стоимость, руб.
<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>				
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	шт.	1	16 500
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	шт.	1	8 400
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	шт.	1	1 500
4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50M, 40 м, цветной монитор	шт.	1	32 900
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	шт.	1	1 200
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интеркол, диаметр диска 30 мм, M14, n 6500/мин, 2100 Вт	шт.	1	1 900
7	Задвижка д80, 30чббр	шт.	1	2 600
8	Задвижка д100, 30чббр	шт.	1	3 300
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг	шт.	1	9 300
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В, Green Field GF-WB81	шт.	1	7 700
11	Дрель Bosch, Green Field GF-WB82	шт.	1	1 700
12	Вантус	шт.	1	4 000
<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>				
1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	шт.	1	220 200
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТ3 246 001 ТУ ПЭДВ	шт.	1	68 300

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

	6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Ливнынасос"			
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733	шт.	1	323 100
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	шт.	1	46 100
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	шт.	1	432 200
6	Автомобиль KIA ED Ceed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	шт.	1	240 100
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	24 100
8	Наружные сети водоотведения по ул.Тополиная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	95 500
9	Наружные сети водоотведения по ул Казачья-ул Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	182 400
10	Наружные сети водопровода по ул Казачья-ул Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	521 900
11	Компьютер Прагма-245В Х2-8900	шт.	1	27 500
12	Промывочная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 CamSpray	шт.	1	138 800
<i>Инвентарная опись №06 от 29.04.2022г.</i>				
1	Щебень доломитовый	кг.	16800	106 300
2	Мегасорб	кг.	40	18 300
ИТОГО:				2 535 800

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах и переговорах, в ходе которых были получены сведения, используемые при составлении настоящего Отчета. Источники информации, методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Состав использованной исходной информации, сведения общего (в т. ч. методологического и нормативного) характера, перечень источников общего характера (доступ к которым пользователь Отчетом может получить самостоятельно), рассмотренных в ходе работ, приведен в виде текстовых ссылок в скобках, в тексте Отчета в виде списков, а также в приложениях к Отчету.

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	5
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	8
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ.....	10
АНАЛИЗ РЫНКА.....	17
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ.....	28
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ.....	28
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	33
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	47
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Оцениваемые объекты²:</i>	Движимое имущество, принадлежащее ООО «Нова» в соответствии с инвентаризационными описями №04, №05, №06 от 29.04.2022г.
<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор оказания оценочных услуг №13/2022 от 26 мая 2022г. (Приложение №01 от 26 мая 2022г.).
<i>Стоимость по затратному подходу</i>	1 540 179 руб. (применялся выборочно)
<i>Стоимость по сравнительному подходу</i>	995 374 руб. (применялся выборочно)
<i>Стоимость по доходному подходу</i>	Не применялся
<i>Рыночная стоимость</i>	2 535 800 руб.
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями проведения оценки объекта(ов), а также предполагаемым использованием результатов оценки. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Таким образом, стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для целей предполагаемого использования результатов оценки и не является обязательной к применению.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<i>Оцениваемые объекты³</i>	Движимое имущество, принадлежащее ООО «Нова» в соответствии с инвентаризационными описями №04, №05, №06 от 29.04.2022г.
<i>Правообладатель объекта(ов) оценки</i>	ООО «Нова» в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова Ю/а 460508, Оренбургская обл., р-н Оренбургский, п. Ленина, ул. Губернская, д. 70
<i>Вид определяемой стоимости:</i>	Рыночная стоимость
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Установление начальной цены на торгах при продаже в рамках процедуры банкротства
<i>Дата оценки:</i>	Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится по состоянию на 26 мая 2022г.
<i>Оцениваемые права:</i>	Полное право собственности
<i>Местонахождение объектов оценки:</i>	Оренбургская обл, п. Ленина, р-н Оренбургский, ул. Губернская, д. 70 ⁴
<i>Форма отчета:</i>	Развернутый письменный отчет
<i>Срок проведения оценки:</i>	с 26 мая 2022г. по 09 июня 2022г.
<i>Дата осмотра:</i>	26 мая 2022г.
<i>Дата составления отчета:</i>	09 июня 2022 г.
<i>Используемые стандарты оценки:</i>	Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:

² Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки представлена в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

³ Состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики представлены в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

⁴ Определено по адресу местонахождения правообладателя.



	<p>- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г.,</p> <p>- Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297,</p> <p>- Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298,</p> <p>- Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299,</p> <p>- Федеральным стандартом оценки "Оценка стоимости машин и оборудования» ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01 июня 2015 г. N328.</p> <p>Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p>
Сведения о Заказчике	<p>ООО «Нова» в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова. Ю/а 460508, Оренбургская обл, п Ленина, р-н Оренбургский, ул. Губернская, д. 70. ИНН 5638056973 ОГРН 1105658011744 от 24.05.2010г.</p>
Сведения об Исполнителе (Оценщике)	<p>Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик, ИНН 560901690016. Адрес местонахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192, тел. +79228860158, e.mail: expert-ogs@yandex.ru СНИЛС №047-648-382-95 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (ИНН 7706588852, ОГРН 1057747806918, адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3); Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №019180-3, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №199 от 17 мая 2021г; Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» №025420-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г.; Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» №025419-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г.; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/500545/21 от 27 сентября 2021г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2021г. по 20 декабря 2022г. Стаж работы с 2003г.</p>

ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Терминология

Допущения — гипотетические суждения Оценщика, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщика от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки.

Ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата. Определяются составом законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки Объекта оценки.

Общие допущения и ограничительные условия.

Приводимые ниже допущения и ограничительные условия, использованные при выполнении работы, носят обычный характер для практики в области оценки и являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщиков, рассматривается как достоверная. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. В рамках оказания услуг по оценке специалисты Исполнителя не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

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

8. Профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных

результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

1. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для целей предполагаемого использования результатов оценки.

2. В соответствии с ФСО № 3 (пункт 11, раздел 4), информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной. Часть исходной информации в рамках работ по Договору представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете.

3. В соответствии с п.36 МСО «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи и покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащей уплате любой из сторон в результате совершения сделки». Таким образом, с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на один и тот же товар или услугу не может быть двух его рыночных стоимостей.

Более частные ограничения и разъяснения, касающиеся применимости использованных допущений, содержатся в тексте Отчета.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости полного права собственности на объекты оценки.

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

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 применяются следующие термины и определения:

Объекты оценки - 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 расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.



Совершение 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. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Движимая вещь (движимое имущество) — любая вещь (включая деньги и ценные бумаги), не отнесенная законом к недвижимости⁵.

⁵ ГК РФ Статья 130. Недвижимые и движимые вещи



Транспортное средство — устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщиком выполнены все этапы в указанной последовательности.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ)

Месторасположение объекта(ов) на дату проведения оценки определено по месту нахождению, а именно: Оренбургская обл., р-н Оренбургский, п. Ленина. Таким образом, проведем анализ района месторасположения по месту нахождения объектов оценки.

Оренбургская область в современных границах - это одна из крупнейших областей Российской Федерации.

Площадь Оренбургской области составляет 123 700 км², по этому показателю она занимает 29-е место в России. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяженность области с запада на восток составляет 755 км, с севера на юг — 425 км. Общая протяженность границ составляет 3700 км. Вся западная граница Оренбургской области приходится на Самарскую область. На северо-западе область граничит с Татарстаном, а на юго-западе с Саратовской областью. Северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан. На северо-востоке область граничит с Челябинской областью. Вся остальная граница протяженностью 1670 км, восточная и южная — приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую.

Половину территории области занимают пашни, 38 % — кормовые угодья, 5 % — леса, 7 % — прочие угодья. В Оренбургской области представлены ландшафтылесостепной полосы России, степей Заволжья и Тургая, лесистых низкогорий Южного Урала, сосново-берёзового лесостепья Западной Сибири.

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча

Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай.

Область занимает четвертое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране -4,5% (2011 год). Топливная промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

Оренбургский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Оренбургский район расположен в центре области, площадь территории — 5022 км², общая протяженность границ составляет около 450 км. Административный центр — город Оренбург (в состав района не входит).

Район граничит: на севере — с Сакмарским районом, на востоке — с Беляевским и Саракташским районами, на юге — с Соль-Илецким районом, на западе — с Илекским и Переволоцким районами Оренбургской области. Население – 104226 чел. (2021г.).

Район располагает богатыми природными ресурсами и полезными ископаемыми. Минеральные ресурсы представлены, прежде всего, газоконденсатными и нефтяными месторождениями.

Ведущей отраслью экономики является сельское хозяйство. Специализация в сельском хозяйстве — производство зерновых и мясо-молочной продукции. Главными культурами возделывания являются яровая пшеница и яровой ячмень, немалый удельный вес занимают и озимые зерновые.

Посёлок им. Ленина - населённый пункт в Оренбургском районе Оренбургской области. Административный центр Ленинского сельсовета. Посёлок расположен в семи километрах от районного центра — Оренбурга. В 2004 году колхоз им. Ленина был переименован в посёлок им. Ленина. Население – 4201 чел.

Имеется автобусное сообщение с Оренбургом. Рядом с посёлком им. Ленина проходят трассы Р239 и Р240, из посёлка им. Ленина идёт прямая дорога до хутора Степановский.

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов установлены по следующим документам и информации, предоставленным Заказчиком:

- Инвентаризационные описи №04, №05, №06 от 29.04.2022г.;
- Реестр объектов оценки с указанием основных характеристик объектов (в электронном виде);
- Свидетельства о регистрации транспортных средств 5620 №639402, 5615 №547621, 5623 №457822;

Копии указанных документов представлены в приложениях к настоящему Отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки. В целях уточнения количественно-качественных



характеристик объектов оценщик руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и во время общения с продавцами по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Полученные данные отражены в разделе «Описание объектов оценки». В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Полагаем, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки выступает движимое имущество, входящее в конкурсную массу ООО «Нова», как предприятия - банкрота. Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 31.01.2022 по делу № А47-15041/2021 ООО «Нова» признано банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства. Таким образом, оцениваемые объекты подлежат вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Объекты оценки по назначению можно разделить на следующие основные группы:

- оборудование, инструмент и товарно-материальные ценности;
- транспортные средства.

Объекты оценки преимущественно находятся в исправном состоянии, предпродажная подготовка отсутствует. Фотографии оцениваемых объектов представлены в приложении к настоящему Отчету.

Перечень и описание оцениваемых объектов, сведения о первоначальной балансовой стоимости представлены ниже в таблице:

Табл. Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	ед. изм.	Кол-во	Год вып. (приобретения)	Состояние	Описание	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
	<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>						
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	шт.	1	2019	новое	Кабель электрический, диаметр 6мм. 380 В.	16 500,00
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	шт.	1	2014	хорошее	Рохля (ручная гидравлическая тележка). Грузоподъемность: 2500 кг. Длина вил: 1150 мм. Максимальная высота: 1200 мм. Страна-производитель Россия	10 338,98
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	шт.	1	2012	неудовлетв	Диаметр свариваемых труб, мм 20, 25, 32, 40. Мощность 1500 Вт. Макс. температура нагрева 320 °С	1 529,66

4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50M, 40 м, цветной монитор	шт.	1	2013	хорошее	Система телеинспекции позволяет обнаружить дефекты и посторонние предметы в трубопроводах, сосудах и прочих скрытых труднодоступных полостях.	69 155,51
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	шт.	1	2019	новое	Электросварной отвод 110мм 90°. Диаметр трубы 110 мм.	-
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интерскол, диаметр диска 30 мм, М14, n 6500/мин, 2100 Вт	шт.	1	2012	хорошее	Угловая шлифмашина Интерскол УШМ-230/2000М. Применяется для шлифовальных и отрезных работ по металлу и прочим строительным материалам.	3 533,90
7	Задвижка д80, 30чббр	шт.	1	2011	новое	Задвижка чугунная для трубопроводов - вид запорной арматуры, служащий для отключения системы водо, паро, нефти и газоснабжения. Диаметр, мм. - 80	8 271,86
8	Задвижка д100, 30чббр	шт.	1	2011	новое	Задвижка чугунная для трубопроводов - вид запорной арматуры, служащий для отключения системы водо, паро, нефти и газоснабжения. Диаметр (мм): 100	7 100,85
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг.	шт.	1	2012	удовл	Мотопомпа бензиновая Greenfield GF-WB 80 это устройство для перекачивания сильно загрязненной воды с большим напором. Китай.	15 254,24
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В.	шт.	1	2019	удовл	Отбойный молоток Интерскол. Число ударов, уд/мин - 1400.	18 300,00
11	Дрель Bosch.	шт.	1	2019	хорошее	Ударная дрель используется для сверления в древесине, металле и кирпиче.	-
12	Вантус.	шт.	1	2013	новое	Воздухоотводчик, диаметр 100мм., чугунный сланцевый.	3 493,50
<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>							
1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	шт.	1	2011	хорошее	Контейнер металлический ("морской"), размеры 12м.*2,44*2,44м. (40 футов)	83 000,02
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТ3 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Лыбнынасос"	шт.	1	2021	новое	Глубинный насос. Подача, м3/ч - 25. Напор, м - 140.	75 854,00
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер	шт.	1	2009	удовл	ГРЗ Р940СУ56. Кузов Пикап двойная кабина. Двигатель 2.7 л / 128 л.с. /. Пробег 86817 км.	127 118,64

	ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733						
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	шт.	1	2013	хорошее	прицеп автомобильный МЗСА, разрешенная масса 750кг.	57 627,12
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	шт.	1	2008	удовл	ГРЗ О083МС56. Пикап. Двигатель 2.0 л / 141 л.с. / Дизель. Пробег 138148км.	470 000,00
6	Автомобиль KIA ED Seed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	шт.	1	2017	удовл	ГРЗ С842ВР56. Двигатель 1.6 л / 122 л.с. / Бензин. Пробег 314571км.	365 000,00
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2021	отличное	протяженность 136м, исполнение подземное, диаметр 63, материал труб полиэтилен	40 775,52
8	Наружные сети водоотведения по ул.Тополиная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2021	отличное	протяженность 147м, исполнение подземное, диаметр 160, материал труб полиэтилен гофрированный корсис	161 856,72
9	Наружные сети водоотведения по ул Казачья-ул Лазурная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2017	хорошее	протяженность 591м, исполнение подземное, диаметр 160, материал труб полиэтилен гофрированный корсис	281 982,14
10	Наружные сети водопровода по ул Казачья-ул Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2017	хорошее	протяженность 549м, исполнение подземное, диаметр 63, материал труб полиэтилен	806 920,15
11	Компьютер Прагма- 245В Х2-8900	шт.	1	2019	хорошее	в рабочем состоянии	59 165,31
12	Промышленная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 CamSpray	шт.	1	2013	хорошее	Высокопроизводительная гидродинамическая прочистная машина САМ Spray EJ-CS4000.4 с бензиновым приводом предназначена для прочистки труб Ø 20 – 300 мм на длину до 60 м.	345 242,73
	<i>Инвентарная опись №06 от 29.04.2022г.</i>						
1	Щебень доломитовый	кг.	16 800	2014	хорошее	Щебень из доломита получается вследствие дробления горного доломита	63 840,00

						– осадочной породы с карбонатом кальция.	
2	Мегасорб	кг.	40	2020	новое	Сорбент для нефтепродуктов.	21 278,00
ИТОГО:							3 113 138,85

Физическое состояние (степень физического износа) оцениваемых объектов определялось по шкале экспертных оценок:

1. Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., раздел 7, с.208⁶.

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

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

Правообладатели объектов оценки и анализ обременений

Правообладателем объектов оценки является ООО «Нова». Объекты отражены в соответствующих инвентаризационных описях, составленных на этапе процедуры конкурсного производства.

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект имущества.

На дату оценки зарегистрированные обременения на объекты оценки не выявлены.

Оценка ликвидности оцениваемого объекта

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

⁶ Таблицы представлены ниже в расчетных разделах настоящего Отчета в соответствии с классификационной группой машин и оборудования.



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

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

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

В соответствие с данными Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., с.77, табл. 3.1.2.1 «Градация (классификация) имущества по степени ликвидности» ликвидность оцениваемых объектов, пригодных для дальнейшей эксплуатации, определяется, как «ниже средней», ликвидность объектов группы «транспортные средства» определена как «высокая»;

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

Предполагаемое дальнейшее использование объектов оценки - использование по прямому функциональному назначению (для объектов, пригодных для дальнейшей эксплуатации).

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Утром 24 февраля 2022г. по приказу президента России началась так называемая «специальная военная операция на Украине». Этому предшествовало сосредоточение российских войск у украинской границы и кризис в отношениях России с западными странами, США и Украиной. 21 февраля 2022г. Россия признала самостоятельность Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. Жизнь российского народа и мира в целом разделилась на «до» и «после». В данной ситуации целесообразно дать краткую характеристику экономики «до» указанных событий и «после».

Общее состояние экономики в РФ по итогам 2021г.⁷

Инфляция. На 2021 год пришелся многолетний пик роста потребительских цен. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина сообщила, что инфляция по итогам года превысила ожидания вдвое — к концу года она составила 8,4% против ожидаемых 4%. Продукты питания в среднем подорожали на 10%, овощи и фрукты — практически на 20%. Рост инфляции назвал проблемой даже президент России Владимир Путин и поручил в следующем году вернуть показатель к 4%. По данным ЦБ, половина россиян оценила инфляцию более чем в 16% — в два раза выше официальной оценки. Наиболее высокой ее назвали респонденты, не имеющие сбережений. Такая оценка связана с тем, что за год резко подорожали популярные продукты: куриное мясо — на 30%, картофель — на 74%, а капуста — практически вдвое, на 87%. Также значительно прибавили в цене сигареты, телевизоры и отечественные автомобили.

Власти связывают резкий рост инфляции с мировым повышением цен. Пресс-секретарь президента Дмитрий Песков заявил, что повышение цен в России зависит от ситуации, складывающейся на внешних рынках, и от «посткризисной волатильности». Теперь власти ужесточают кредитно-денежную политику, пытаясь сдержать цены. В середине декабря Центробанк повысил ключевую ставку в седьмой раз за год — до 8,5% годовых. Кроме того, для ряда товаров правительство вводит регулирование цен и квоты на экспорт.

За год значительно выросли цены на недвижимость — в среднем на 20%, однако в разных регионах ситуация различается. Так, стоимость квадратного метра в новостройке эконом-класса в Москве увеличилась на 30%, в элитном сегменте — на 43%. В Новой Москве квадратный метр жилья стал стоить больше на 18%, в Петербурге на 24,5%, а на Урале — на 12%.

Кроме того, осенью в Москве резко выросли цены и на съемное жилье. По данным сайтов, размещающих объявления о сдаче недвижимости, средняя стоимость однокомнатных квартир повысилась на 20–30%, в премиум-сегменте — на 50%.

Аналитики связывают рост цен с тем, что льготное кредитование прекратило действовать на прежних условиях, повысилась стоимость рабочей силы и подорожали стройматериалы. По данным Минстроя, в строительной отрасли не хватает около трех миллионов работников из-за оттока иностранных рабочих в связи с пандемией.

Еще весной 2020 года Путин принял решение о реализации программы льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках. Несмотря на локдаун, процесс пошел — уже летом увеличили максимальные суммы кредита и сдвинули дедлайн для обращения за ним. С июля 2021 года выгодные условия по ипотеке закончились: базовую ставку повысили до 7%, а максимальную сумму займа ограничили.

По данным агентства «Национальные кредитные рейтинги», за 2021 год длительность ипотечных кредитов выросла на два года. В сентябре в России не осталось регионов, где средний срок взятой ипотеки составлял бы менее 18 лет, хотя еще год назад таких регионов было 38. Вырос и средний чек ипотеки: средняя сумма кредита в январе составляла 2,65 млн рублей, а после ноября превысила 3 млн рублей. С 2019 года рост средней суммы ипотечной сделки составил

⁷ Источники: Росстат; Министерство экономического развития РФ; ЦБ РФ; Центр экономической экспертизы НИУ ВШЭ; Институт стратегического анализа компании ФБК Grant Thornton.

более 40%, а срока — более 20%. Кредиты на жилье стали дороже, долгосрочнее и менее популярны.

Бюджет. Цены на нефть и газ после обвала в пандемию 2020 года обновили максимумы. В конце декабря стоимость тысячи кубометров газа в Европе впервые превысила 2000 долларов, а осенью цена нефти марки Brent превысила 80 долларов. Федеральный бюджет с января по сентябрь получил профицит 1,4 триллиона рублей, однако это не укрепило рубль и не улучшило благополучие граждан. Нефтегазовые сверхдоходы традиционно идут в Фонд национального благосостояния (ФНБ). В октябре его объем достиг рекордных 13,9 триллиона рублей, или \$197 миллиардов. Правительство рассчитывает, что энергетические доходы продолжают расти, и в 2024 году объем ФНБ увеличится почти вдвое. На этом фоне власти решили выделить из фонда около \$35 миллиардов на инфраструктурные проекты — в том числе на строительство завода по переработке газа. Однако, по информации агентства Bloomberg, дальнейшие расходы президент поручил ограничить. Издание утверждает, что на социальное обеспечение средства планируют выделять «умеренно».

Для России высокие цены на нефть и газ означают приток валюты и дополнительную прибыль для сырьевых компаний. Но если мы посмотрим, что происходило с точки зрения курса рубля, то рубль не укреплялся так, как должен был бы укрепляться при таких ценах. Почему это происходит? Здесь есть два фактора.

Первый связан с «геополитической премией» — ситуация с Украиной и так далее. Иностранные инвесторы пересмотрели риски и в последние месяцы уходили из российских активов. Второй связан с тем, что российские крупные компании-экспортеры придерживали валюту и пытались сохранить ее у себя, а не продавать на рынке. То есть они получают дополнительную прибыль, но при этом не конвертируют эту выручку в валюту. И это тоже противодействует укреплению рубля.

Банкротство бизнеса. С начала 2021 года число банкротств граждан возросло до 137,5 тысячи, что практически в два раза больше, чем год назад. За все время существования процедуры потребительского банкротства с 2015 года ей воспользовались более 400 тысяч граждан. С 1 сентября в России также появился внесудебный порядок признания банкротами граждан, долги которых не превышают полмиллиона рублей.

Число корпоративных банкротств с начала года также превысило показатели прошлого года и составило 7409 случаев с января по сентябрь. Однако доля компаний, которые нуждаются в господдержке, выросла до 80%. Бизнес-омбудсмен Борис Титов обратился к премьеру Михаилу Мишустину в связи с тем, что региональные коронавирусные ограничения значительно сокращают выручку в учреждениях общепита, досуга и спорта. По оценке Титова, необходимо предпринять ряд мер, в ином случае около половины компаний будут вынуждены увольнять сотрудников.

Реальные доходы граждан падают, и даже у тех, у кого номинальные доходы немножко растут, во многом они съедаются инфляцией. Коронавирус по всем ударил.

Сам факт увеличения формальных банкротств объясняется двумя причинами. Первая причина связана с объективно плохой ситуацией с доходами. А вторая причина — в том, что в России долгое время не было понятия банкротства физических лиц, хотя потребность в таком инструменте была.

Тот объем банкротств, который мы наблюдаем в последние два года, — это отчасти накопленный эффект за долгое время, который реализуется сейчас. Есть ощущение, что в будущем эта доля будет сокращаться. Условно, сейчас банкротятся те, у кого проблемы с финансовой самостоятельностью были и раньше, просто не было такой возможности.

С другой стороны, действительно ситуация с доходами обстоит так себе, доля закредитованных очень большая.

Вывод: 2021 год был богатым на экономические события. Россияне стали еще беднее из-за растущей инфляции, цены на недвижимость взлетели до небес, больше ста тысяч человек официально обанкротились, а российский бюджет получил очередные сверхдоходы от подорожавших нефти и газа. Социально-экономические показатели в стране и регионе находятся



на нестабильном кризисном уровне, уровень рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа находится на высоком уровне.

Общее состояние экономики в РФ после 24 февраля 2022г

В ответ на действия российских вооруженных сил на территории Украины правительства и бизнес развитых стран ввели обширные санкции в отношении РФ. Их масштаб беспрецедентный, и затронут они, в отличие от ограничений, введенных в предыдущие годы, не только отдельные личности и организации, а всю экономику. Разного рода административные и экономические ограничения в отношении России уже приняли более 30 стран, составляющие примерно половину мировой экономики: США, члены Евросоюза, Швейцария (до этого сохранявшая нейтралитет более 200 лет), Великобритания, Канада, Австралия, а также союзники Запада в Азии — Япония, Южная Корея и Тайвань.

Первым итогом войны, который с первого ее дня почувствовало большинство жителей России, — обесценивание национальной валюты, рост цен практически на весь спектр товаров. Люди в ответ на финансовый шок, как и раньше, ринулись в банкоматы снимать наличные, начали скупать электронику и бытовую технику, а также автомобили и другие товары.

Российский фондовый рынок получил такую встряску, какой не видел ещё даже на пике предыдущих санкций. Акции российских компаний рухнули в цене. Индекс Мосбиржи в течении одного дня упал на 40%. Капитализация трёх крупнейших российских компаний («Газпрома», «Роснефти» и Сбербанка) за один день снизилась более чем на 6,6 трлн рублей. Торги на Московской бирже остановились, следом за ней торги приостановила Санкт-Петербургская биржа. Торговля ценными бумагами российских компаний продолжается на биржах Лондона и Нью-Йорка. Депозитарные расписки крупнейших эмитентов потеряли в цене 40-78%, достигнув исторических минимумов, хотя незначительно отыграли падение на следующие сутки. Как показали следующие дни, это было не дно. 2 марта стоимость расписок «Сбербанка» на Лондонской бирже рухнула до 1 цента (\$0,01), хотя еще в начале года за них давали около \$16.

Волна санкций накрыла банковскую систему России. Но если ранее ограничения накладывали на коммерческие банки, то в этот раз ввели жесткие санкции в отношении Банка России. Власти стран, которые присоединились к санкциям, запретили операции, связанные с резервами ЦБ и любыми представляющими его юрлицами. Запрет также относится к Минфину и Фонду национального благосостояния (ФНБ). Кроме того, у Банка России больше не будет доступа к своим активам, размещенным в иностранных банках, и возможности покупать иностранные валюты. В начале февраля, по официальным данным, сумма всех резервов ЦБ РФ составляла \$630 млрд. Из них более половины оказалось «заморожены». Карты банков из санкционного списка перестали работать в мобильных платежных сервисах Apple Pay и Google Pay. Банковские карты Visa и Master card прекратили свое действие за границей.

Второй блок санкций касается внешнего долга России. К нему относятся облигации, которые продает государство инвесторам из других стран для привлечения капитала.

Полный эффект от санкций еще предстоит выяснить, но некоторые ограничения уже начали действовать или вступят в силу в ближайшее время. «Банковская блокада» неизбежно отразится на российской экономике. Например, отключение от SWIFT может повлечь за собой нарушение цепочек поставок, из-за чего взлетят цены на импорт, а некоторые товары неизбежно станут дефицитными.

С российского рынка уходят большинство иностранных компаний. Большинство компаний делают это в формате временной приостановки своей работы. Сохранить еще не порванные связи, восстановить нарушенные можно лишь при мирном сценарии на Украине. Иначе ситуация будет усугубляться — вплоть инфраструктурных проблем.

Международные бренды опасаются, что их начнут осуждать на домашних рынках, бойкотировать их товары. А эти рынки — Европы или США — гораздо более емкие, чем российский. Для многих уходящих из нашей страны компаний Россия — всего 10–15% от общего объема продаж. А то и меньше: IKEA — 7%, «Макдоналдс» — под 10%. Для них потерять такой



процент выручки — больно, обидно, но не фатально. А не уйти из России, остаться работать — значит получить бойкот потребителей, которые не захотят покупать продукцию у коллаборантов.

Не менее серьезными, чем финансовые санкции, могут стать ограничения как на ввоз, так и на импорт товаров. Речь о морских грузоперевозках. Без дополнительных указаний со стороны государств от работы с Россией отказываются логистические компании. Одни из крупнейших в мире контейнерных перевозчиков, Maersk и MSC, прекращают прием заявок на перевозки как в, так и из России. Британская компания BP отменила погрузки нефти в черноморском порту Тамань. Британия закрыла свои порты для судов из России, и аналогичные действия ожидают от стран ЕС.

Самые чувствительные перемены — в топливно-энергетическом комплексе (ТЭК). Из России уходят крупнейшие нефтегазовые компании, которые инвестировали в ТЭК миллиарды долларов: BP, которая объявила о планах продать 20-процентную долю в «Роснефти», а также Shell — последняя выйдет из проектов по разработке газовых месторождений на Сахалине. За ними следуют шведская компания Equinor и американская ExxonMobil. Инвестиции в Россию заморозил один из крупнейших сырьевых трейдеров в мире Trafigura: ему принадлежит 10% крупного месторождения «Восток Ойл», которое разрабатывает «Роснефть». Отказ западных энергетических компаний от инвестиций в российский ТЭК может привести к банкротству проекта газопровода Nord Stream 2 — одного из важнейших проектов «Газпрома» и Кремля в Европе. Достроенный в прошлом году трубопровод стоимостью почти 10 млрд евро так и не ввели в эксплуатацию.

Это далеко не все последствия, которые наступили для российской экономики, ее отдельных отраслей и компаний. Россия начинает жить в новых экономических условиях. Фактически, Запад и его союзники рвут с Москвой все экономические связи, хотя именно эта группа стран еще со времен СССР была ее главным внешнеторговым партнером. В Кремле заявляют о том, что выстоят в экономическом конфликте. В ответ на санкции, обвал рубля и падение рынков российские власти предприняли ряд не менее резких шагов. Впрочем, они, судя по всему, будут иметь неоднозначный эффект.

Чтобы поддержать фондовый рынок, власть решила задействовать ФНБ, направив из него 1 трлн рублей (около \$8,5 млрд на текущий момент) на выкуп акций российских компаний. Отметим, что структуру не использовали даже в очень тяжелое для экономики время пандемии 2020 года. Чтобы остановить вывод капитала из банков, ЦБ поднял ключевую ставку с 9,5% сразу до 20%. После этого часть финучреждений перестала выдавать «льготную ипотеку». По мнению экспертов, объем ипотечных кредитов в России может сократиться в 5-10 раз. Пострадает и кредитование бизнеса. Так, ставка по потребительским кредитам выросла до 40% годовых.

Валютные ограничения затронули и обычных людей: банки и брокеров обязали продавать валюту с обязательной комиссией в 30%, которую позднее снизили до 12%.

Дальнейшие сценарии развития экономической ситуации эксперты сегодня предсказать не берутся. Небывалый кризис в России вызван исключительно политическими причинами и разрешить его только экономическими мерами в условиях глубокой международной кооперации и интеграции невозможно. Спасти экономику от полного краха может лишь политическое урегулирование конфликта.

АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов исследования рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка. Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели. Таким образом, признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.



Оцениваемые объекты относятся к движимому имуществу – машинам и оборудованию, транспортным средствам. В соответствии с классификацией машин и оборудования⁸ оцениваемые объекты относятся к группам «транспортные средства» (подсегмент – легковые автомобили), «электронное оборудование», «серийное оборудование», «узкоспециализированное оборудование», «инструменты, инвентарь, приборы». Ниже в таблице представлена краткая характеристика каждой из обозначенных групп объектов:

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и малярные печи, установки (например для получения изобрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых объектов⁹. В перечне объектов оценки наиболее значимая часть (в денежном выражении) относится к объектам группы «транспортные средства». Таким образом, в дальнейшем проведен анализ рынка в указанном сегменте.

Общее состояние машиностроительной отрасли

Многие владельцы техники, особенно импортной, сейчас думают о дальнейшем содержании автопарков¹⁰. В свете сложившейся ситуации возникают проблемы с дефицитом комплектующих, проведением планового ТО и т. д. С учётом того, что многие оригинальные запчасти поступали в Россию из других стран, какие выходы при ремонте техники стоит рассмотреть её владельцам в текущей ситуации?

⁸ Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., табл. 1.2.1., с.20.

⁹ П.10 ФСО №10

¹⁰ Источник: <https://igrader.ru/accessories/gde-brat-tehniku-i-zapchasti/>

Ирина Малкова, директор по продаже запасных частей и комплектующих ООО «ЧЕТРА»: «Вариантов три:

- поиск аналоговых запасных частей китайских производителей;
- поиск аналоговых запасных частей российских производителей или из стран ЕАЭС;
- работа умельцев на многих предприятиях, которые по образцам сделают деталь.

Наверняка будет всплеск развития сервисных подразделений в компаниях, потребляющих технику, и вокруг них».

Сергей Чирков, совладелец и коммерческий директор ЗАО «Тюменский машиностроительный завод», председатель ассоциации экспортёров Тюменской области: «Наступает непростое время для владельцев техники. Возникающий дефицит оригинальных автозапчастей на внутреннем рынке временный. На смену оригинальным запчастям придут неоригинальные, произведённые, как правило, в Китае.

Главные проблемы рынка запчастей — это поиск новых партнёров по поставкам и сложность выстраивания новых логистических цепочек, ведь импортная продукция идёт в основном в контейнерах, а глобальные контейнерные компании отказываются везти грузы в Россию из-за возможных репутационных рисков.

В таких условиях поставки запчастей на наш рынок будут осуществляться обходными путями, например, через Турцию, ОАЭ, Китай. Это однозначно приведёт к росту цен на запчасти более чем на 30–40%, а также к росту рынка контрафакта и «серого» импорта.

Скорее всего, владельцы техники в период её обслуживания вынуждены будут брать то, что подешевле, и то, что быстрее будет доставлено. Думаю, особого выбора не будет. Как говорится: бери то, что дают.

Сейчас сложно из-за постоянно меняющейся ситуации что-либо оценивать и прогнозировать, но то, что проблемы с потоком поставок будут, — это однозначно».

Илья Молчанов, генеральный директор «АвтоСпецЦентр Котляковка»: «Нарушение логистических цепочек поставки в первую очередь сказалось на ограничении доступности запчастей и их стоимости. Ускорение роста отпускных цен добавило падение курса рубля и ажиотажный спрос. И если курс за последнюю неделю ещё как-то скорректировался до прежнего уровня, то возобновить логистические процессы так быстро не получится.

Какое-то время на центральных складах дистрибьюторов ещё будут оставаться запчасти, которые уже распределяются среди дилеров непосредственно для ремонта клиентских машин на СТО, но и этот запас в ближайшие недели закончится.

В первую очередь пострадают владельцы транспорта, находящегося на гарантии, так как прохождение ТО в этот период безусловно должно осуществляться с использованием оригинальных запчастей. Вариантов для таких автовладельцев немного.

При отсутствии расходников на складе дилера они могут самостоятельно купить у другого поставщика оригинальные запчасти, либо намерено проводить ТО с использованием неоригинальных запчастей, но в таком случае при возникновении поломки вероятность отказа в гарантии увеличивается в разы, либо ждать, когда дилер получит необходимые расходники и заплатить за ТО в 2–3 раза дороже обычного. Тем, кто не готов к таким финансовым нагрузкам, стоит задуматься как минимум о переходе на более экономичные модели транспорта.

Что касается постгарантийного обслуживания, тут у владельца автотранспорта развязаны руки, всё зависит от их финансовых возможностей. Выбирать официальный дилерский центр или отремонтировать автотранспорт в «гаражах», использовать оригинальные запчасти, аналоги или контрафакт. На фоне этого популярным направлением становится вторичное использование запчастей после их восстановления. Компании, освоившие эту нишу, почувствовали значительный рост спроса на свои услуги».

Про импортозамещение и локализацию разговоры идут уже почти 10 лет. Некоторые российские предприятия освоили выпуск комплектующих-аналогов для импортной ДСТ (опорные катки, гусеницы и т. д.). Сейчас машиностроителей поставили перед фактом отсутствия той же



микроэлектроники и ряда других важных компонентов. Ожидать ли прорыва в этом отношении, или без импортных комплектующих и оборудования не обойтись?

Илья Молчанов, «АвтоСпецЦентр Котляковка»: «В стране отсутствует полноценная база для организации производства полного цикла микроэлектроники. Какие-то аналоги производят на отечественных предприятиях с использованием комплектующих и сырья, приобретённых на международном рынке, опять же, на импортном оборудовании.

В текущих реалиях потребуются фантастический размер инвестиций для локализации и не менее большие затраты на последующее содержание предприятия в ограниченном рынке сбыта. Выход из ситуации — это поиск альтернативных поставщиков на азиатских рынках».

Андрей Русаков, ООО «СК-Обь»: «Мы считаем, что быстрой переориентации не произойдёт, и на решение этих вопросов понадобится значительное время. Именно поэтому на фоне текущей ситуации мы ожидаем роста продаж техники брендов, не попавших в санкционные списки.

Для нас сейчас открываются большие возможности по расширению своей доли в рамках дилерских территорий. И мы рады, что производитель точно так же оценивает эту ситуацию и готов прилагать максимум усилий для наращивания своего присутствия на российском рынке».

Сергей Чирков, ЗАО «Тюменский машиностроительный завод»: «Ни о каком масштабном импортозамещении говорить не приходится. Хотя с 2014 года был взят курс на импортозамещение, который был направлен на развитие, модернизацию существующего производства и локализацию в России. В отсутствие реальной помощи, а я говорю прежде всего о финансовых, налоговых и других преференциях, перед производителями в отрасли машиностроения, особенно перед предприятиями малого и среднего бизнеса, встал выбор: закрыть производство и продать его под застройку или закупать сырьё, комплектующие, готовую продукцию из-за рубежа, тем самым снижая производственные затраты (сокращая численность штата работников, квалифицированного персонала, налоги, выплаты и другие платежи), ведь эти затраты занимают значительную долю в себестоимости выпускаемой продукции.

Рынок сырья за рубежом достаточно стабилен, закупочные цены корректируются только из-за курса доллара по отношению к рублю. При таких условиях, закупая сырьё или готовую продукцию, можно конкурировать с тем же Китаем на своём внутреннем рынке.

Тем самым за последние годы в разы увеличилось число компаний, которые позиционируют себя настоящими отечественными производителями-изготовителями, хотя фактически при этом они не имеют производственных мощностей, штата инженеров, специального оборудования и т. д. Все эти обстоятельства и породили только мнимое импортозамещение. Как мы видим, такое импортозамещение не помогло справиться с текущими вызовами и трудностями, пример тому — отечественные автомобильные концерны.

Причины, по которым нам не обойтись без импорта, связаны, прежде всего, с отсутствием развития собственного машиностроительного комплекса и, как следствие, с отсутствием современных технологий, поскольку курс был выбран, как я уже говорил, на приобретение готовой продукции и технологичных автокомпонентов из-за границы. Многие ошибочно полагают, что всё можно заменить китайской продукцией, однако далеко не всё производится в Китае, например, сложное технологическое оборудование выпускают только европейские страны и США».

Каковы прогнозы по поводу покупательской способности и спроса на технику?

Андрей Русаков, ООО «СК-Обь»: «Сейчас бизнес только пытается понять, как работать в текущих реалиях. Многие участники рынка заняли выжидательную позицию. И это вполне понятно. Но чем быстрее мы все вернёмся к нормальной жизни, тем быстрее всё войдёт в привычное русло.

Вспомните первые месяцы пандемии, когда стоял запрет на ведение деятельности. Люди в ужасе сидели по домам, и никто не понимал, как выживать в новых реалиях. Но потом пришла ясность, что надо всё равно продолжать работать. И это была правильная тактика.



На восстановление покупательской способности сейчас влияют три фактора: наличие объёмов работ, стабилизация валютных курсов и работа в плотной связке с лизинговыми компаниями. Нужно держать руку на пульсе финансового рынка и знать потребности клиентов, в этом случае ответ не заставит себя ждать».

Сергей Чирков, ЗАО «Тюменский машиностроительный завод»: «Ошибочно полагать, что уход с рынка зарубежных автомобильных компаний приведёт к спросу продукции отечественного автопрома. Думаю, этого не случится, так как в силу вышеизложенных негативных факторов в экономике будет дефицит комплектующих для производства, и цены на отечественные автомобили будут только расти. Более того, отсутствие конкуренции, возникшей вследствие обеднения рынка, всегда приводит к росту цен. Техника будет на рынке, но не все смогут себе её позволить».

Илья Молчанов, «АвтоСпецЦентр Котляковка»: «Повышенный спрос, возникший в конце февраля и сохранившийся на протяжении марта, является атипичным для рынка коммерческой техники. Предполагаю, что на таком уровне он продержится незначительное время, так как факторы, вызвавшие ажиотаж, исчерпываются. Дефицит транспорта существенно сократил объём предложения на рынке, образовав временный равновесный баланс со спросом на неё».

Обзор рынка легковых автомобилей

Ассоциация европейского бизнеса (АЕБ) опубликовала отчет о продажах новых автомобилей и легких коммерческих машин в мае 2022 года. Оказалось, что в прошлом месяце было продано 24 268 транспортных средств - это на 83,5% меньше показателей за тот же период прошлого года¹¹.

Абсолютно все указанные в статистике АЕБ бренды ушли в мае в минус - родажы Lada упали на 84%, Kia - на 81%, Hyundai - на 82%. Меньше остальных упали российские и китайские бренды. ГАЗ - на 57%, УАЗ - на 41%, Geely - на 55%, Changan - на 27%. Среди моделей в десятке машины только четырех брендов - Lada, Kia, Renault и Hyundai. Бестселлером мая стала Granta, опередившая Vesta и Kia Rio. А китайский кроссовер Geely Coolray смог обойти прежних фаворитов - Volkswagen Polo, Skoda Rapid, Renault Logan.

С началом «спецоперации» на Украине и объявленными санкциями из-за нарушения логистических цепочек большинство автозаводов в России вынуждены были остановить производство. В Калуге остановились все автомобильные заводы: вслед за Volkswagen и Volvo паузу взял и производитель Peugeot и Opel. Автоконцерн Stellantis объяснил свое решение проблемами с логистикой — в регион просто не могут доставить запчасти для сборки. В России осталось только четыре завода, где продолжают выпускать автомобили: Ульяновский, «Хавейл Мотор Рус», «Мазда Соллерс» и «Автотор». Последний, правда, потерял BMW — выпускает Kia и Hyundai и терпит убытки.

Основными причинами снижения продаж в сегменте новых авто стал их дефицит в связи с решением импортных брендов приостановить поставки на территорию РФ. Ограничения в объемах выпуска новых моделей также негативно отразились на статистике продаж. В России в мае работало только два автосборочных предприятия - УАЗ и Haval, что объясняется сохраняющейся нехваткой комплектующих для производства новых машин. Ввоз автомобилей также был очень сильно ограничен: регулярные поставки были только моделей Chery и Exeed. Как считают эксперты, помочь исправить ситуацию частично сможет АвтоВАЗ. 8 июня стартует производство упрощенных Lada Granta. Ожидается, что в этом месяце компания выпустит до 10 тысяч таких машин. Еще некоторое время назад все жили в ситуации, когда на рынок можно было выпускать любое количество автомобилей, и все равно их бы купили, сейчас ситуация явно не та. Рынок просел, и судя по всему, по косвенным признакам рынок ждет дешевых машин. Можно ожидать оживления рынка новых машин к осени. Но надо отметить, что это будет рост относительно лета этого года, а к прошлому году однозначно будет падение. По итогам 2022 года рынок новых машин просядет на 50-60%.

¹¹ Источник: <https://rg.ru/2022/06/07/mashina-bremeni.html>



Оценщик исследовал вторичный рынок объектов оценки – легковых автомобилей UAZ-23632 UAZ PICKUP, SSANG YONG ACTYON SPORTS и KIA ED Ceed. Скриншоты объявлений о продаже представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги». Аналоги в свободной продаже в большинстве своем продаются с предпродажной подготовкой, технически обслужены и готовы к работе. Основные ценообразующие факторы:

- год выпуска;
- пробег;
- техническое состояние.

Обзор ценовой информации аналогов оцениваемых объектов на вторичном рынке с указанием ссылок на источники информации, анализ ценообразующих факторов представлен ниже в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Конкурсное производство является заключительной процедурой ликвидации предприятия – банкрота в соответствии с Законом № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г.

В ходе данного производства деятельность предприятия прекращается, начинают осуществляться ликвидационные меры, направленные на формирование конкурсной массы, ее оценку и реализацию для удовлетворения требований кредиторов в порядке очередности, предусмотренной законодательством. Конкурсную массу составляет все имущество должника за исключением выведенного из оборота, лицензионных и иных личностных прав.

По ст. 110 «Продажа предприятия должника» под предприятием должником понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Объектом продажи могут быть филиалы и иные структурные подразделения должника – юридические лица. Начальная цена продажи предприятия, выставяемого на торги устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика, привлеченного внешним управляющим. В то же время начальная цена продажи предприятия не может быть ниже минимальной цены продажи предприятия, определенной органами управления должника.

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

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

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

В тоже время в соответствие с определением рыночной стоимости согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года 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.

Таким образом, ряд признаков, обуславливающих понятие «рыночная стоимость», не соответствует условиям продажи в рамках процедуры банкротства

Начальная цена, очевидно, должна устанавливаться в соответствии с адекватной стоимостью такого имущества. Под адекватной стоимостью следует понимать вид стоимости, соответствующий условиям продажи каждого отдельно взятого объекта оценки и адекватной, таким образом, цели оценки — продаже объекта в рамках конкурсного производства. В качестве адекватной стоимости могут выступать следующие виды: ликвидационная, утилизационная стоимость и др. В тоже время п.6 ст.110 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предписывает: «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом *рыночной стоимости* имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Согласно действующему Закону о банкротстве, конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. По истечении установленного годового срока конкурсное производство может быть продлено судом лишь в исключительных случаях. Помимо собственно продажи имущества, нужно время для его инвентаризации и оценки, одобрения комитетом (собранием) кредиторов порядка его продажи, а также расчетов с кредиторами и завершения конкурсного производства. И это не считая исполнения управляющим всех прочих обязанностей и прав, возложенных на него Законом о банкротстве. Таким образом, представляется, что максимальный срок, в течение которого может осуществляться продажа активов, составляет порядка не более 3х-4х месяцев.

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

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

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

Недостаточный маркетинг объектов также приводит к снижению их стоимости.

На основании вышеизложенного, адекватной стоимости имущества в условиях процедуры банкротства более соответствует понятие «ликвидационной стоимости». *Ликвидационная стоимость* — это денежный показатель объекта оценки, уменьшенный на величину издержек, которые связаны с его продажей (например, такими издержками являются расходы на рекламу, расходы на хранение, расходы на доставку и т. д.). Можно сказать, что ликвидационная стоимость объекта — это цена, за которую объект может быть продан на рынке за короткий срок. Ликвидационная стоимость объекта всегда меньше рыночной стоимости объекта. На практике необходимость в определении ликвидационной стоимости объекта возникает в том случае, когда объект необходимо реализовать в скорейшие сроки (например, реализация залогового имущества кредитными учреждениями).

Фактором, влияющим на ликвидационную стоимость, являются желательные сроки продаж соответствующих активов. Во многих случаях их длительность прямо пропорциональна



выставляемой цене объектов, реализуемых предприятием. Кроме этого, фактором, влияющим на ликвидационную стоимость объекта, является показатель, зависящий от характеристики активов. Существуют также внешние факторы ликвидационной стоимости. Таким фактором является уровень спроса и предложения на рынке в том сегменте, к которому принадлежит реализуемый объект.

Данные факторы, как правило, не учитываются при определении начальной цены продажи имущества предприятий банкротов. Следствием этого является существенное снижение цены сделки (продажи) имущества по сравнению с начальной ценой в процессе торгов. Так, по данным управленческого консалтинга и сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг «Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок»¹² анализ средней цены лота показал следующие результаты:



Т.е. средняя стоимость лота реализованного имущества составляет около 39% от соответствующей начальной цены по состоявшимся торгам.

Вывод: В целом анализируя вторичный рынок объектов недвижимости, а также данные Единого федерального реестра сведений о банкротстве можно сделать вывод, что в условиях конкурсного производства объекты редко реализуются с первых торгов. Как правило, конкурсным управляющим приходится организовывать повторные торги (с понижением первоначальной цены на 10%), либо реализовывать объекты в дальнейшем путем публичного предложения. Ажиотажа на торгах объектов, расположенных в сельской местности не наблюдается, количество покупателей (участников торгов) минимально.

В соответствие с вышесказанным, под адекватной стоимостью в настоящих условиях следует понимать нижнюю границу вероятного интервала рыночной стоимости оцениваемых объектов.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

1. Физическая возможность – возможность наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.

¹² Источник: <http://download.fedresurs.ru/news/>



2. Допустимость с точки зрения законодательства и производственных условий - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.

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

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

Учитывая указанные выше критерии, в соответствии с описанием объектов оценки (см. соответствующий раздел настоящего Отчета) и сделанными допущениями, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки определяем, как использование в соответствии с первоначальным функциональным назначением.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ.

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

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько методов оценки. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оборудования в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов оценки.

Описание процесса оценки объектов движимого имущества в части применения затратного подхода

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

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

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



Затраты на воспроизводство — это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий иначе: определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов, технических решений. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта. Однако на практике машины и оборудование редко воспроизводятся в виде точных копий. Даже самые современные машины постоянно подвергаются усовершенствованиям в процессе производства. В практике оценки этими усовершенствованиями можно пренебречь, пока оцениваемая машина не снята с производства. Расчетная величина *затрат на замещение* предусматривает создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки иначе: определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание аналогичного объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но произведенного в новом стиле, с использованием современных нормативов, прогрессивных материалов, оборудования, с иным качеством работ.

Процесс оценки методами затратного подхода выполняется в следующих этапах:

1. Анализ рынка оборудования, аналогичного оцениваемому, на предмет установления текущего состояния производства подобных объектов: производится подбор идентичного оборудования или однородного объекта;

2. Выбор метода оценки затрат на воспроизводство или на замещение: зависит от характера информации, полученной оценщиком на первом этапе. Расчет восстановительной стоимости в оценке машин и оборудования практически реализуется в следующих методиках:

- прямой метод;
- расчет по цене однородного объекта;
- поэлементный (поагрегатный) расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по укрупненным нормативам;
- нормативно-параметрический метод;
- метод построения корреляционно – регрессионной зависимости.

Прямой метод

Данный метод основывается на подборе стоимости полных аналогов для оцениваемых объектов на первичном рынке оборудования и в дальнейшем проведения корректировок на дату оценки, доставку в место оценки и др. В качестве исходной информации могут быть использованы данные производителей, торгующих организаций, периодических и справочных изданий, органов государственной статистики, интернет-сайтов и т. д.

Расчет по цене однородного Объекта

Для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов.

Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки и НДС. Полная себестоимость оцениваемого объекта S_p рассчитывается по себестоимости однородного объекта, при этом вносится корректировка, учитывающая различие в массе (объеме) конструкций объектов.

Поэлементный (поагрегатный) расчет

Данная методика принимается в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести и цены на которые известны на рынке. При этом исходят из того, что сборка такого изделия несложна и может быть выполнена самим потребителем. Наиболее характерным примером такой оценки является оценка стоимости компьютеров по их собираемым частям. Другой пример – это оценка стоимости поточной технологической линии, собираемой из нескольких единиц универсального оборудования.

Последовательность работ данным методом следующая.

- Анализируют структуру оцениваемого объекта и составляют перечень его основных частей



(устройств, блоков, агрегатов), которые могут быть приобретены отдельно.

- Собирают ценовую информацию по каждой части объекта. Если цены относятся к разным моментам времени, то их индексируют, приводя к моменту оценки.

- Собранные сведения о ценах частей объекта используют для расчета полной себестоимости объекта.

Индексный метод

Особенность данной методики состоит в том, что индексированию подвергают как стоимость (цену) объекта в целом, так затраты, из которых складывается ее себестоимость. В этом случае за основу берут ценовые индексы тех ресурсов, которые расходуются при производстве объекта. Причем речь идет о базисных ценовых индексах, представляющих собой отношение цены на конец определенного периода (года, квартала, месяца) к цене на конец базисного периода.

Расчет по укрупненным нормативам

Расчеты данным методом выполняют по следующим этапам.

- Собирают информацию о нескольких (не менее трех) объектах, относящихся к той же технологической группе, что и оцениваемый объект: калькуляции и основные технические сведения (масса конструкции, группа сложности по степени автоматизации, число технологических узлов и т.п.).

- Индексируют затраты на момент оценки описанным выше методом.

- Рассчитывают удельные и относительные показатели по калькуляциям выбранных объектов и после их анализа назначают укрупненные нормативы.

- Рассчитывают себестоимость и восстановительную стоимость оцениваемого объекта по укрупненным нормативам.

Нормативно-параметрический метод

Применяется в случае зависимости Объекта оценки от величины ценообразующих параметров (производительность, размеры, масса, другие техн. характеристики) с учетом коэффициента торможения.

Метод построения корреляционно-регрессионной зависимости

Связь стоимости объекта от конструктивных и производственно-технологических параметров можно описать четырьмя основными зависимостями:

- линейной;
- логарифмической;
- степенной;
- экспоненциальной.

Применение корреляционно – регрессионного анализа позволяет установить какой зависимостью наиболее точно описывается изменение стоимости при изменении величины параметра, оценить тесноту связи «величина стоимости – величина параметра» (с помощью коэффициента корреляции) и сделать вывод о величине стоимости оцениваемого объекта.

3. Оценка величины физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта оценки.

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

Для определения величины физического износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

экспертные:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы состояния.

экономико-статистические:

- метод снижения доходности;
- метод стадии ремонтного цикла.

экспериментально – аналитические:



- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета;
- прямой метод.

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

Функциональное устаревание разделяют на два вида:

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

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

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

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

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внеш}})$$

Вывод: Методы затратного подхода, а именно методы однородного аналога (или прямого метода) и индексный метод использованы оценщиком при расчете рыночной стоимости объектов оценки, в отношении которых на первичном рынке существует информация о ценах новых аналогов.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Вывод: Применение сравнительного подхода к оценке объектов оцениваемого движимого имущества представляется возможным для тех объектов, для которых на вторичном рынке присутствует достаточная и достоверная информация по объектам аналогам. 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 подхода¹³. К такой группе объектов относятся объекты оценки – транспортные средства. Таким образом, на основании вышеизложенного, к оценке стоимости транспортных средств применяем сравнительный подход.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода

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

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

Вывод: В связи с вышеизложенным расчет стоимости оцениваемых объектов движимого имущества доходным подходом не проводился.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

¹³ ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01 июня 2015 г. N328, п.13.



В соответствие с обоснованием применения подходов затратный подход применяем при оценке рыночной стоимости объектов оценки, для которых вторичный рынок не развит.

Последовательность оценки объектов в рамках затратного подхода:

- определение восстановительной стоимости (стоимости замещения);
- определение величины накопленного износа;
- определение стоимости объектов оценки, как восстановительной или заменяющей стоимости за минусом накопленного износа.

Для определения затрат на замещение оцениваемых улучшений были использованы методы:

- метод однородного аналога;
- прямой метод;
- индексный метод.

При применении прямого метода и метода однородного аналога использовалась информация производителей машин и оборудования данного вида и компаний, занимающихся их реализацией, полученная в результате анализа рынка. Источники информации указаны в соответствующих столбцах расчетных таблиц. Скринпринты интернет страниц с аналогами на первичном рынке представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Там, где для объектов информация по аналогам на первичном рынке отсутствует, применялся индексный метод, как единственно альтернативный. Индексация первоначальной балансовой стоимости проводилась в соответствии с данными Росстата «Индексы цен производителей промышленных товаров по Российской Федерации в 1991-2021гг. в зависимости от года постановки на баланс. Объекты с датой ввода до 1997г. в соответствии с проведенной переоценкой пересчитываются в соответствии с индексом цен на 1997г. (дата обязательной переоценки основных средств¹⁴):

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Январь	100,23	100,87	100,44	100,42	100,27	103,20	100,67	100,47	100,30	100,64	100,23	100,53
Февраль	100,30	100,32	100,33	100,44	100,41	102,06	100,78	100,20	100,13	100,26	100,04	100,58
Март	100,39	100,49	100,46	100,40	100,68	101,43	100,81	100,22	100,16	100,25	100,48	100,72
Апрель	100,34	100,48	100,41	100,35	100,64	100,88	100,60	100,17	100,37	100,19	100,44	100,66
Май	100,42	100,82	100,38	100,25	100,46	100,54	100,42	100,15	100,88	100,21	100,25	100,74
Июнь	100,21	100,42	100,23	100,20	100,37	100,33	100,46	100,11	100,41	100,17	100,34	100,68
Июль	100,26	100,29	100,32	100,14	100,40	100,45	100,37	100,08	100,12	100,17	100,29	100,77
Август	100,37	100,53	100,40	100,53	100,47	100,75	100,41	100,14	100,22	100,17	100,41	100,80
Сентябрь	100,58	100,66	100,68	100,52	100,55	101,09	100,56	100,25	100,36	100,19	100,56	100,64
Октябрь	100,63	100,71	100,68	100,49	100,64	101,00	100,54	100,30	100,45	100,31	100,68	100,78
Ноябрь	100,65	100,55	100,44	100,43	100,64	100,73	100,43	100,32	100,39	100,23	100,58	100,72
Декабрь	100,48	100,31	100,27	100,22	102,25	100,43	100,30	100,31	100,24	100,14	100,40	100,72
Дек. в % к дек. предыдущего года	104,95	106,65	105,16	104,46	108,05	113,65	106,54	102,75	104,10	102,95	104,79	107,89

Расчет полной восстановительной стоимости представлен в таблице ниже:

¹⁴ Постановление Правительства РФ О переоценке основных фондов в 1997 году от 7 декабря 1996 г. №1442



Табл. Расчет полной восстановительной стоимости:

№ п/п	Наименование объекта оценки	ед. изм.	Кол-во	Год вып. (приобретения)	Состояние	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета на дату оценки	Источник информации	ПВС за ед., руб.
	<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>								
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	шт.	1	2019	новое	16 500,00		https://e-kc.ru/cena/provod-vpp-6	23 817
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	шт.	1	2014	хорошее	10 338,98		http://www.grostechno.ru/goods/74489835-rokla_gidravlicheskaya_solid_2500	18 278
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	шт.	1	2012	неудовлетв	1 529,66		https://iviscom.ru/catalog/product/svarochnyj_apparat_dlya_plastikovyh_trub_sm_03_osobyj_nabor_svarochnogo_apparata_pprc_20_40mm_gnezdo_bez_plastmassovoj_osnovy_1500_vatt/	4 633
4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50М, 40 м, цветной монитор	шт.	1	2013	хорошее	69 155,51		https://www.evit.ru/produksiya/29/177/	98 800
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	шт.	1	2019	новое	-		https://market.yandex.ru/	1 660
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интерскол, диаметр диска 30 мм, М14, п 6500/мин, 2100 Вт	шт.	1	2012	хорошее	3 533,90		https://market.yandex.ru/	6 920
7	Задвижка д80, 30чббр	шт.	1	2011	новое	8 271,86		https://spb.pulscen.ru/products/zadvizhka_chugunnaya_30ch6br_ru10_du_80_mm_184055312	3 771
8	Задвижка д100, 30чббр	шт.	1	2011	новое	7 100,85		https://spb.pulscen.ru/products/zadvizhka_chugunnaya_parelelnaya_30ch6br_lmz_du_100_157454650	4 800
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг.	шт.	1	2012	удовл	15 254,24		https://gazontech.ru/catalog/96/6849/	23 990
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В.	шт.	1	2019	удовл	18 300,00		https://spb.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/shestigrannye/interskol/m-25/	26 580
11	Дрель Bosch.	шт.	1	2019	хорошее	-		https://market.yandex.ru/	3 915
12	Вантус.	шт.	1	2013	новое	3 493,50	1,63	индексация	5 694
	<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>								
1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	шт.	1	2011	хорошее	83 000,02		https://heavybox.ru/sankt-	450 000

								peterburg/40futov	
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТЗ 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Лыбнынасос"	шт.	1	2021	новое	75 854,00		https://energovek.ru/catalog/etsv-6/etsv-6-25-140/	98 280
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733	шт.	1	2009	удовл	127 118,64		затратный подход не применялся	
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	шт.	1	2013	хорошее	57 627,12		https://mzsa.spb.ru/katalog/dvuxosnyie-priczepy/	102 400
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	шт.	1	2008	удовл	470 000,00		затратный подход не применялся	
6	Автомобиль KIA ED Seed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	шт.	1	2017	удовл	365 000,00		затратный подход не применялся	
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2021	отличное	40 775,52	1,08	индексация	44 038
8	Наружные сети водоотведения по ул.Тополиная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2021	отличное	161 856,72	1,08	индексация	174 805
9	Наружные сети водоотведения по ул Казачья-ул Лазурная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2017	хорошее	281 982,14	1,24	индексация	349 658
10	Наружные сети водопровода по ул Казачья-ул Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2017	хорошее	806 920,15	1,24	индексация	1 000 581
11	Компьютер Прагма-245В Х2-8900	шт.	1	2019	хорошее	59 165,31	1,16	индексация	68 632
12	Промышленная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 CamSpray	шт.	1	2013	хорошее	345 242,73		https://tool-tech.ru/products/gidrodinamicheskaya-mashina-cam-spray-ej-cs4000.4	503 511
<i>Инвентарная опись №06 от 29.04.2022г.</i>									



1	Щебень доломитовый	кг.	16 800	2014	хорошее	63 840,00		https://orenburg.pulscen.ru/products/shc-heben_dolomitovy_55953404	8,33
2	Мегасорб	кг.	40	2020	новое	21 278,00	1,13	индексация	601



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

Скидка за переход на вторичный рынок

Первичный и вторичный рынок имеют существенные различия по спросу и предложению изделий. Поэтому при оценке стоимости замещения (воспроизводства) необходимо учесть потери в стоимости оборудования при их переходе на вторичный рынок.

Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя к продавцу и распространяется на объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновении скрытых дефектов, заводские браки и т.п.)

Скидка на переход на вторичный рынок принята на основании данных Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.2.1.1.3, с.50 в соответствие с классификационной группой оборудования.

Расчет совокупного износа

Физический износ

Наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста. Возможность использовать на практике статистические методы, ограничена степенью развитости сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, его открытостью, доступностью информации. Поэтому не всегда и не для всех сегментов рынка можно воспользоваться этими методами расчета.

Несмотря на технические и функциональные различия между объектами, относящимися к разным сегментам рынка, можно предполагать существование общих для разных сегментов рынка экономических закономерностей, лежащих в основе обесценивания оборудования с возрастом. Эти общие черты, характерные для разных сегментов рынка могут быть использованы при создании простых приближенных методов расчета износа.

Для расчета величины износа оцениваемых объектов был использован *метод сроков жизни, основанный на экспоненциальной модели износа (метод Мышанова А.И., Рослова В.Ю.)*. Данный метод предназначен для определения рыночной стоимости оборудования, отслужившего некоторый срок в стандартных условиях эксплуатации.

В соответствии с этим методом расчет относительной величины остаточной стоимости на момент T_f осуществляется по формуле:

$$p_t = \exp^{-1,6*(T_f/T_{cc})}$$

а величина износа, соответственно:

$$И_f = 1 - \exp^{-1,6*(T_f/T_{cc})}$$

Где

T_f – фактический срок службы (хронологический возраст) на дату оценки;

T_{cc} – средний срок службы (всегда превышает назначенный и нормативный сроки службы).

Соотношения между средним сроком службы и нормативным остаются одинаковыми для больших групп объектов. Это позволяет формировать унифицированные коэффициенты для классов объектов в соответствии с установленной классификацией.

На основании данных Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., с.119, табл. 5.2.1.1 определены значения коэффициентов $K_{норм}$, которые показывают, на сколько процентов средний срок службы превышает нормативный срок при поддержании объекта в рабочем состоянии и при проведении необходимых ремонтов.

В зависимости от группы объектов оценки $K_{норм}$ варьируется от 1,5 до 1,83. Нормативный срок службы определялся по данным ЕНАО в зависимости от принадлежности к группам основных фондов, а также на основании заявленных технических характеристик объектов, размещенных в открытом доступе.

Расчет физического износа методом Мышанова А.И., Рослова В.Ю. представлен ниже в таблице:



Табл. Расчет физического износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год вып. (приобретения)	Состояние	классификация ОФ	Т норм	К норм, %	Тсс	Т факт	Pt	И физ. расч, %	Ифиз. Факт, %	Примечания
	<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>										-	
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	2019	новое	серийное							12	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	2014	хорошее	серийное	5	84	9,2	8	0,249	75,1	42	т.7.1.3. среднее интервала
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	2012	неудовлетв	серийное	10	84	18,4	10	0,419	58,1	58,1	
4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50M, 40 м, цветной монитор	2013	хорошее	электронное	10	50	15	9	0,383	61,7	45,0	
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	2019	новое	серийное							12	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интерскол, диаметр диска 30 мм, M14, п 6500/мин, 2100 Вт	2012	хорошее	инструмент	3	65	4,95	10	0,039	96,1	63	
7	Задвижка д80, 30чббр	2011	новое	серийное							12	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала
8	Задвижка д100, 30чббр	2011	новое	серийное							12	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг.	2012	удовл	серийное	3	84	5,52	10	0,055	94,5	51	т.7.1.3. верх граница расширенного интервала
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В.	2019	удовл	инструмент	3	65	4,95	3	0,379	62,1	62,1	
11	Дрель Bosch.	2019	хорошее	инструмент	5	65	8,25	3	0,559	44,1	44,1	
12	Вантус.	2013	новое	серийное							12	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала

<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>												
1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	2011	хорошее	серийное	20	84	36,8	11	0,620	38,0	38,0	
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТ3 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Лыбнынасос"	2021	новое	серийное							12	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733	2009	удовл									
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	2013	хорошее	транспорт и спецтехника	5	82	9,1	9	0,205	79,5	50	т.7.1.3. верхняя граница расширенного интервала
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	2008	удовл									
6	Автомобиль KIA ED Seed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	2017	удовл									
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	2021	отличное	серийное	50	1	50,5	1	0,969	3,1	12,0	т.7.1.3.нижнее значение расширенного интервала
8	Наружные сети водоотведения по ул.Тополиная((в процессе регистрации в Росреестре)	2021	отличное	серийное	50	1	50,5	1	0,969	3,1	12,0	т.7.1.3.нижнее значение расширенного интервала
9	Наружные сети водоотведения по ул Казачья-ул Лазурная((в процессе регистрации в Росреестре)	2017	хорошее	серийное	50	1	50,5	5	0,853	14,7	16,0	т.7.1.3.среднее значение расширенного интервала
10	Наружные сети водопровода по ул Казачья-ул Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	2017	хорошее	серийное	50	1	50,5	5	0,853	14,7	16,0	т.7.1.3.среднее значение расширенного интервала



												интервала
11	Компьютер Прага-245В Х2-8900	2019	хорошее	электронное	5	50	7,5	3	0,527	47,3	47,3	
12	Промывочная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 SamSpray	2013	хорошее	узкоспециализированное	10	83	18,3	9	0,455	54,5	54,5	
<i>Инвентарная опись №06 от 29.04.2022г.</i>												
1	Щебень доломитовый	2014	хорошее			83	0	8	#####	#####		
2	Мегасорб	2020	новое			83	0	2	#####	#####		



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

В случае, если физический износ, определенный расчетным методом не соответствует фактическому состоянию оцениваемого объекта, то его величина была скорректирована до границы соответствующего интервала физического износа, определенного методом экспертизы физического состояния.

Метод экспертизы физического состояния.

Смысл оценки при применении метода экспертизы физического состояния объекта заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

Чтобы связать износ машины или оборудования с её стоимостью, таблицы – шкалы для определения коэффициентов износа обычно строят на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин и оборудования. Значения коэффициентов износа определяют, сопоставляя цены продаж на вторичном рынке машин и оборудования, техническое состояние и физический износ которых известен, с ценами новых идентичных машин.

Для объектов, пригодных для дальнейшей эксплуатации, физический износ определяется по шкале экспертных оценок, Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., табл. 7.1.1 - 7.1.3, с.210-212. Таким образом, расчетные значения физического износа, состояние которых выходит за границы расширенного интервала, были скорректированы до соответствующих значений по шкале экспертного износа.

Пример: Расчетное значение износа объекта «Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т» - 75,1%. Состояние объекта «хорошее». Износ скорректирован до 42% по шкале 7.1.3 Справочника оценщика машин и оборудования, с.212 (среднее значение интервала).

Износ новых объектов определялся по экспертной шкале на уровне 12%.

Шкала экспертных оценок представлена ниже:

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Серийное оборудование широкого профиля»

Таблица 7.1.3

Серийное оборудование широкого профиля Описание состояния	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	130	4	3,17	0	12
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии	136	16	6,78	12	22
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	136	28	11,53	22	35
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	136	42	13,41	35	51

Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	135	74	14,46	67	82
Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	136	90	8,95	82	

Величина физического износа объектов оценки представлена ниже в таблице «Определение совокупного износа».

Функциональный износ - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта оценки, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования, устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Снижение привлекательности объекта оценки вследствие указанных причин влечет за собой его обесценение.

Признаки функционального износа не выявлены.

Экономический (внешний) износ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами экономического устаревания могут быть¹⁵:

- а) сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- б) возросшая конкуренция с импортными изделиями – приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- в) затруднения в снабжении комплектующими изделиями производителей машин;
- г) возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги;
- д) инфляция и высокие ставки процента;
- е) рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка – приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое технологическое оборудование.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

Макро-уровень	- Изменения в законодательной и нормативной базе; - Состояние отрасли; - Анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;
Микро-уровень	- Анализ причин падения в целом выручки предприятия; - Анализ причин сокращения объемов производства конкретной продукции

В указанной Методике сформированы и представлены следующие значения коэффициента экономического устаревания движимого имущества:

Состояние	Характеристика экономической ситуации	Внешний износ, %
Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0-10
Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводовизготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный	11-30

¹⁵ МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, Михайлов А. И., ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», 191023, Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 21.

	узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	
Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводовизготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	31-50
Условноликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один – два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	51-90
Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	91-100

Величина внешнего износа объектов оценки представлена в таблице «Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом».

Определение стоимости объектов оценки, как восстановительной или заменяющей стоимости за минусом скидки за переход на вторичный рынок и накопленного износа представлено ниже в таблице:



Табл. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	ед. изм.	Кол-во	Год вып. (приобретения)	ПВС за ед., руб.	Скидка за переход на втор. рынок, %	Стоимость замещения, руб./ед.	И _{физ} , %	И _{фул} , %	И _{вн} , %	И _{сов} , в долях	Стоимость по ЗП, руб.	Стоимость по ЗП с учетом кол-ва, руб.
	<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>												
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	шт.	1	2019	23 817	11,3	21 126	12,0	0	11	0,22	16 546	16 546
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	шт.	1	2014	18 278	11,3	16 213	42,0	0	11	0,48	8 369	8 369
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	шт.	1	2012	4 633	11,3	4 109	58,1	0	11	0,63	1 533	1 533
4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50M, 40 м, цветной монитор	шт.	1	2013	98 800	13,5	85 462	45,0	0	30	0,62	32 903	32 903
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	шт.	1	2019	1 660	11,3	1 472	12,0	0	11	0,22	1 153	1 153
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интерскол, диаметр диска 30 мм, M14, n 6500/мин, 2100 Вт	шт.	1	2012	6 920	14,7	5 903	63,0	0	11	0,67	1 944	1 944
7	Задвижка д80, 30чббр	шт.	1	2011	3 771	11,3	3 344	12,0	0	11	0,22	2 619	2 619
8	Задвижка д100, 30чббр	шт.	1	2011	4 800	11,3	4 258	12,0	0	11	0,22	3 335	3 335
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг.	шт.	1	2012	23 990	11,3	21 279	51,0	0	11	0,56	9 280	9 280
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В.	шт.	1	2019	26 580	14,7	22 673	62,1	0	11	0,66	7 652	7 652
11	Дрель Bosch.	шт.	1	2019	3 915	14,7	3 339	44,1	0	11	0,50	1 661	1 661
12	Вантус.	шт.	1	2013	5 694	11,3	5 051	12,0	0	11	0,22	3 956	3 956
	<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>												



1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	шт.	1	2011	450 000	11,3	399 150	38,0	0	11	0,45	220 201	220 201
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТ3 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Львынасос"	шт.	1	2021	98 280	11,3	87 174	12,0	0	11	0,22	68 275	68 275
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733	шт.	1	2009									Не применялся
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	шт.	1	2013	102 400	10,0	92 160	50,0	0	0	0,50	46 080	46 080
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	шт.	1	2008									Не применялся
6	Автомобиль KIA ED Ceed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	шт.	1	2017									Не применялся
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2021	44 038	11,3	39 061	12,0	0	30	0,38	24 062	24 062
8	Наружные сети водоотведения по ул.Тополиная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2021	174 805	11,3	155 052	12,0	0	30	0,38	95 512	95 512
9	Наружные сети водоотведения по ул Казачья-ул Лазурная((в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	2017	349 658	11,3	310 147	16,0	0	30	0,41	182 366	182 366
10	Наружные сети водопровода по ул Казачья-ул Лазурная (в	шт.	1	2017	1 000 581	11,3	887 515	16,0	0	30	0,41	521 859	521 859



	процессе регистрации в Росреестре)												
11	Компьютер Прагма-245В Х2-8900	шт.	1	2019	68 632	14,5	58 680	47,3	0	11	0,53	27 538	27 538
12	Промывочная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 SamSpray	шт.	1	2013	503 511	13,5	435 537	54,5	0	30	0,68	138 798	138 798
	<i>Инвентарная опись №06 от 29.04.2022г.</i>												
1	Щебень доломитовый	кг.	16 800	2014	8,33	14,7	7	0,0	0	11	0,11	6	106 284
2	Мегасорб	кг.	40	2020	601	14,7	513	0,0	0	11	0,11	456	18 254
	ИТОГО:												1 540 179



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов сравнительный подход применяем к оценке стоимости объектов, для которых на вторичном рынке представлено достаточное количество аналогов (транспортные средства).

Учитывая, что на дату проведения оценки оценщик располагает информацией о предложениях аналогов, сопоставимых с объектом исследования, в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

1. Выбор и описание объектов-аналогов.
2. Выбор и расчет корректировок.
3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения (спроса) аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимого объекта вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. Основная формула сравнительного подхода:

$$C_o = C_{c1} \times K_{y/v} + C_{c2} \times K_{y/v} + \dots + C_{cn} \times K_{y/v},$$

где: C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_c – скорректированная стоимость аналога, руб.;

$K_{y/v}$ 1- n - коэффициенты удельного веса аналога.

В рамках реализации сравнительного подхода были проанализированы доступные данные по рынку аналогичных транспортных средств в регионе расположения оцениваемых объектов и по России в целом, проведен тщательный поиск аналогов оцениваемых ТС, сопоставимых данных по продаже. В результате проведенного анализа были выбраны предложения по аналогичным объектам, которые по комплектации и техническому состоянию наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами (скриншоты объявлений представлены в Приложении к настоящему Отчету). Информация по сопоставимым объектам была получена из сайтов интернета: <http://auto.ru>.

Описание объектов аналогов представлено в нижеследующей таблице:

Табл. Информация по объектам-аналогам

№поз	Наименование объекта оценки/аналога	год выпуска	Описание аналога (в соответствии с текстом объявления)	Цена аналога, руб.	Источник информации
3	Автомобиль UAZ-23632 UAZ PICKUP	2009	ГРЗ Р940СУ56. Кузов Пикап двойная кабина. Двигатель 2.7 л / 128 л.с. /. Пробег 86817 км.		
	аналог 1	2010	УАЗ Pickup I. Двигатель 2.7 л / 128 л.с. /. Состояние Не требует ремонта. Пробег 176 000 км.	399 000	https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/pickup/1115673783-d6134698/
	аналог 2	2010	УАЗ Pickup I. Двигатель 2.7 л / 128 л.с. /. Состояние Не требует ремонта. Пробег 133 000 км.	320 000	https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/pickup/1114919538-ebf3ea0c/
	аналог 3	2010	УАЗ Pickup I. Двигатель 2.7 л / 128 л.с. /. Состояние Не требует ремонта. Пробег 113 000 км.	400 000	https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/pickup/1115778319-1fa0e40a/
5	Автомобиль	2008	ГРЗ О083МС56. Пикап. Двигатель		

	SSANG YONG ACTYON SPORTS.		2.0 л / 141 л.с. / Дизель. Пробег 138148км.		
	аналог 1	2008	SsangYong Actyon Sports I. Двигатель 2.0 л / 141 л.с. / Дизель. Состояние Не требует ремонта. Пробег 217 000 км.	550 000	https://auto.ru/cars/used/sale/ssang_yong/actyon_sport/1115427898-00cbee41/
	аналог 2	2008	SsangYong Actyon Sports I. Двигатель 2.0 л / 141 л.с. / Дизель. Состояние Не требует ремонта. Пробег 142 000 км.	550 000	https://auto.ru/cars/used/sale/ssang_yong/actyon_sport/1115504173-b4264d63/
	аналог 3	2008	SsangYong Actyon Sports I. Двигатель 2.0 л / 141 л.с. / Дизель. Состояние Не требует ремонта. Пробег 100 000 км.	485 000	https://auto.ru/cars/used/sale/ssang_yong/actyon_sport/1115833558-348b386b/
6	Автомобиль KIA ED Ceed	2008	ГРЗ С842ВР56. Двигатель 1.6 л / 122 л.с. / Бензин. Пробег 314571км.		
	аналог 1	2008	Kia Ceed I. Двигатель 1.6 л / 122 л.с. / Бензин. Пробег 213 000 км.	400 000	https://auto.ru/cars/used/sale/kia/ceed/1104099079-30322fae/
	аналог 2	2008	Kia Ceed I. Двигатель 1.6 л / 122 л.с. / Бензин. Пробег 181 000 км.	450 000	https://auto.ru/cars/used/sale/kia/ceed/1115677431-6ce1be1b/
	аналог 3	2008	Kia Ceed I. Двигатель 1.6 л / 122 л.с. / Бензин. Пробег 180 000 км.	550 000	-

Поскольку невозможно найти абсолютно идентичные аналоги, и подобранные в качестве аналогов транспортные средства в целом отличаются от оцениваемых, необходимо внести корректировки в стоимость аналогов.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения				
Корректировка на условия продажи	Условия продажи в рамках настоящего отчета определены как вынужденная продажа. Объекты в рамках процедуры банкротства зачастую продаются объединенными лотами, предпродажная подготовка отсутствует. Потенциальный покупатель проинформирован об условиях вынужденной продажи. Очевидно, что ликвидность объектов в данных условиях ниже, чем стоимость отдельно взятого объекта на открытом рынке. Это связано с уменьшением потенциальных покупателей, которое обратно пропорционально объему инвестиций. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене в зависимости от спроса на объект (множество объектов), используем таблицу:				
		Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение скидки
	Значительное		Незначительная	Абсолютно эластичный	1
			Средняя	Сильно-эластичный	1
			Значительная	Средне-эластичный	0,94
	Среднее		Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
			Средняя	С единичной эластичностью	0,76
			Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
	Незначительное		Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
			Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
		Значительная	Абсолютно неэластичный	-	
В нашем случае степень специализации объектов незначительная (легковые автомобили), количество потенциальных покупателей – среднее, следовательно, значение скидки фиксируем на уровне 0,85, что соответствует слабо-эластичному спросу.					
Корректировка на условия финансирования	Учитывает влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи				

	отношения. Поправка не вносилась																																																																																																																					
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются текущие предложения, соответствующие дате оценки в интервале срока экспозиции аналогичных объектов. Таким образом, корректировка отсутствует.																																																																																																																					
<i>Корректировка на торг</i>	В процессе торгов цена предложения может быть подвержена снижению. В соответствии с данными Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.2.2.1.1, с.56. для группы объектов «транспортные средства» корректировка составляет 10% (среднее значение доверительного интервала).																																																																																																																					
<i>Корректировка на физический износ</i>	<p>В соответствии с особыми допущениями и условиями (см. раздел ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ) оценка проводится по состоянию на прошедшую дату в условиях допущения, что оцениваемое транспортное средство находилось в техническом состоянии, соответствующему дате осмотра. При подборе аналогов мы учитывали возраст, пробег и состояние оцениваемого ТС (а, следовательно, и степень износа) и аналогов. Данные о пробеге оцениваемого ТС отсутствуют, определен на среднем уровне пробегах аналогов аналогичного возраста. Фактический возраст, состояние оцениваемого ТС и пробег аналогов отличается, поэтому, полученная на предыдущем этапе цена аналогов, была скорректирована с учетом соотношения между величиной оставшегося ресурса по объектам аналогов (определяется как разница между единицей и коэффициентом износа) и аналогичной величиной для оцениваемого транспортного средства). При расчете физического износа Оценщик учитывал факт заинтересованности продавца в продаже своего товара, который сказывается в «преувеличении» характеристик объектов, путем корректировки величины износа до уровня соответствующего величине нормального естественного износа аналогичных объектов</p> <p>Величина оставшегося ресурса для оцениваемого объекта и аналогов рассчитывалась на основании расчетных показателей износа с помощью метода параметрической функции. Суть данного метода заключается в том, что расчет физического износа с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации (в соответствии с "Методикой оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р - 03112194 - 0376 - 98 стр.24) проводится по формуле: $I_{ф} = 100 * (1 - e^{-\Omega})$, где: e - основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$; Ω - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.</p> <p>Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с таблицей 1 (Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р - 03112194 - 0376 - 98, приложение 9)</p> <p>Результаты расчетов износов представлены в нижеследующей таблице:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ поз</th> <th>Наименование объекта оценки/аналога</th> <th>год выпуска</th> <th>Тф, лет</th> <th>Лф, тыс. км.</th> <th>Ω</th> <th>Иф расч</th> <th>Иф факт</th> <th>Кoeff. коррек.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td><i>Автомобиль UAZ-23632 UAZ PICKUP</i></td> <td>2009</td> <td>13</td> <td>87</td> <td>1,215</td> <td>70,3</td> <td>70</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 1</td> <td>2010</td> <td>12</td> <td>176</td> <td>1,456</td> <td>76,7</td> <td>77</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 2</td> <td>2010</td> <td>12</td> <td>133</td> <td>1,306</td> <td>72,9</td> <td>73</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 3</td> <td>2010</td> <td>12</td> <td>113</td> <td>1,236</td> <td>71,0</td> <td>71</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td><i>Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS.</i></td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>138</td> <td>1,352</td> <td>74,1</td> <td>74</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 1</td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>217</td> <td>1,604</td> <td>79,9</td> <td>80</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 2</td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>142</td> <td>1,364</td> <td>74,5</td> <td>74</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 3</td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>100</td> <td>1,230</td> <td>70,8</td> <td>71</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td><i>Автомобиль KIA ED Ceed</i></td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>314</td> <td>1,915</td> <td>85,3</td> <td>85</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 1</td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>213</td> <td>1,592</td> <td>79,7</td> <td>80</td> <td>0,72</td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 2</td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>181</td> <td>1,489</td> <td>77,5</td> <td>77</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td></td> <td>аналог 3</td> <td>2008</td> <td>14</td> <td>180</td> <td>1,486</td> <td>77,4</td> <td>77</td> <td>0,65</td> </tr> </tbody> </table>	№ поз	Наименование объекта оценки/аналога	год выпуска	Тф, лет	Лф, тыс. км.	Ω	Иф расч	Иф факт	Кoeff. коррек.	3	<i>Автомобиль UAZ-23632 UAZ PICKUP</i>	2009	13	87	1,215	70,3	70			аналог 1	2010	12	176	1,456	76,7	77	1,27		аналог 2	2010	12	133	1,306	72,9	73	1,10		аналог 3	2010	12	113	1,236	71,0	71	1,02	5	<i>Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS.</i>	2008	14	138	1,352	74,1	74			аналог 1	2008	14	217	1,604	79,9	80	1,29		аналог 2	2008	14	142	1,364	74,5	74	1,01		аналог 3	2008	14	100	1,230	70,8	71	0,89	6	<i>Автомобиль KIA ED Ceed</i>	2008	14	314	1,915	85,3	85			аналог 1	2008	14	213	1,592	79,7	80	0,72		аналог 2	2008	14	181	1,489	77,5	77	0,65		аналог 3	2008	14	180	1,486	77,4	77	0,65
№ поз	Наименование объекта оценки/аналога	год выпуска	Тф, лет	Лф, тыс. км.	Ω	Иф расч	Иф факт	Кoeff. коррек.																																																																																																														
3	<i>Автомобиль UAZ-23632 UAZ PICKUP</i>	2009	13	87	1,215	70,3	70																																																																																																															
	аналог 1	2010	12	176	1,456	76,7	77	1,27																																																																																																														
	аналог 2	2010	12	133	1,306	72,9	73	1,10																																																																																																														
	аналог 3	2010	12	113	1,236	71,0	71	1,02																																																																																																														
5	<i>Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS.</i>	2008	14	138	1,352	74,1	74																																																																																																															
	аналог 1	2008	14	217	1,604	79,9	80	1,29																																																																																																														
	аналог 2	2008	14	142	1,364	74,5	74	1,01																																																																																																														
	аналог 3	2008	14	100	1,230	70,8	71	0,89																																																																																																														
6	<i>Автомобиль KIA ED Ceed</i>	2008	14	314	1,915	85,3	85																																																																																																															
	аналог 1	2008	14	213	1,592	79,7	80	0,72																																																																																																														
	аналог 2	2008	14	181	1,489	77,5	77	0,65																																																																																																														
	аналог 3	2008	14	180	1,486	77,4	77	0,65																																																																																																														

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов не обнаружено. Расчет скорректированной стоимости сведен в нижеследующую таблицу:

Табл. Корректировка цен предложений

№поз	Наименование объекта оценки/аналога	год выпуска	Цена аналога, руб.	корректировка на условия продажи	корректировка на торг	корректировка на Ифиз	Скорректированная стоимость руб.	Удельный вес ¹⁶	Стоимость по СП, руб.
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP	2009							323 102
	аналог 1	2010	399 000	0,85	0,9	1,27	388 672	0,33	
	аналог 2	2010	320 000	0,85	0,9	1,10	268 137	0,33	
	аналог 3	2010	400 000	0,85	0,9	1,02	312 498	0,33	
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS.	2008							432 182
	аналог 1	2008	550 000	0,85	0,9	1,29	541 855	0,33	
	аналог 2	2008	550 000	0,85	0,9	1,01	426 174	0,33	
	аналог 3	2008	485 000	0,85	0,9	0,89	328 518	0,33	
6	Автомобиль KIA ED Ceed	2008							240 089
	аналог 1	2008	400 000	0,85	0,9	0,72	221 446	0,33	
	аналог 2	2008	450 000	0,85	0,9	0,65	224 865	0,33	
	аналог 3	2008	550 000	0,85	0,9	0,65	273 956	0,33	

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта(ов) оценки является согласование результатов оценки, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводился одним подходом (затратным или сравнительным). Соответственно, за итоговую рыночную стоимость принимаем стоимость, полученную применяемым подходом. Результаты расчетов сведены в таблицу:

Табл. Итоговая стоимость объектов оценки

№пп	Наименование объекта	Стоимость по ЗП, руб.	Стоимость по СП, руб.	уд.вес. по ЗП	уд.вес. по СП	Итоговая рыночная стоимость, руб.
	<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>					
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	16 546	-	1	-	16 546
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	8 369	-	1	-	8 369
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	1 533	-	1	-	1 533
4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50М, 40 м, цветной монитор	32 903	-	1	-	32 903
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	1 153	-	1	-	1 153
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интерскол, диаметр диска 30 мм, М14, n 6500/мин, 2100 Вт	1 944	-	1	-	1 944
7	Задвижка д80, 30чббр	2 619	-	1	-	2 619

¹⁶ Удельный вес аналогов принят равнозначным

8	Задвижка д100, 30чббр	3 335	-	1	-	3 335
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг	9 280	-	1	-	9 280
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В, Green Field GF-WB81	7 652	-	1	-	7 652
11	Дрель Bosch, Green Field GF-WB82	1 661	-	1	-	1 661
12	Вантус Green Field GF-WB83	3 956	-	1	-	3 956
<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>						
1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	220 201	-	1	-	220 201
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТЗ 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Лынынасос"	68 275	-	1	-	68 275
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733	-	323 102	-	1	323 102
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	46 080	-	1	-	46 080
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	-	432 182	-	1	432 182
6	Автомобиль KIA ED Seed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	-	240 089	-	1	240 089
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	24 062	-	1	-	24 062
8	Наружные сети водоотведения по ул.Тополиная((в процессе регистрации в Росреестре)	95 512	-	1	-	95 512
9	Наружные сети водоотведения по ул Казачья-ул Лазурная((в процессе регистрации в Росреестре)	182 366	-	1	-	182 366
10	Наружные сети водопровода по ул Казачья-ул Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	521 859	-	1	-	521 859
11	Компьютер Прага-245В Х2-8900	27 538	-	1	-	27 538
12	Промышочная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 CamSpray	138 798	-	1	-	138 798
<i>Инвентарная опись №0 от 29.04.2022г.</i>						
1	Щебень доломитовый, кг	106 284	-	1	-	106 284
2	Мегасоб, кг	18 254	-	1	-	18 254
ИТОГО:		1 540 179	995 374			2 535 553

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 26 мая 2022г., **рыночная стоимость** оцениваемых объектов составляет:

2 535 800 (Два миллиона пятьсот тридцать пять тысяч восемьсот) рублей¹⁷

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ пп	Наименование объекта оценки	ед. изм.	кол-во	Рыночная стоимость, руб.
<i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i>				
1	Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр 6мм, длина 300 м	шт.	1	16 500
2	Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т	шт.	1	8 400
3	Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,	шт.	1	1 500
4	Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50M, 40 м, цветной монитор	шт.	1	32 900
5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	шт.	1	1 200
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Ингерскол, диаметр диска 30 мм, M14, n 6500/мин, 2100 Вт	шт.	1	1 900
7	Задвижка д80, 30чббр	шт.	1	2 600
8	Задвижка д100, 30чббр	шт.	1	3 300
9	Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг	шт.	1	9 300
10	Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В, Green Field GF-WB81	шт.	1	7 700
11	Дрель Bosch, Green Field GF-WB82	шт.	1	1 700
12	Вантус	шт.	1	4 000
<i>Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.</i>				
1	Контейнер 12,19 на 2,44 м	шт.	1	220 200
2	Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТЗ 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Ливнынасос"	шт.	1	68 300
3	Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733	шт.	1	323 100
4	Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый	шт.	1	46 100
5	Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.	шт.	1	432 200
6	Автомобиль KIA ED Seed 2008гв, идентификационный номер ХWEEF522380001433, цвет красный	шт.	1	240 100
7	Наружные сети водопровода по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	24 100

¹⁷ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.



8	Наружные сети водоотведения по ул. Тополиная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	95 500
9	Наружные сети водоотведения по ул. Казачья-ул. Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	182 400
10	Наружные сети водопровода по ул. Казачья-ул. Лазурная (в процессе регистрации в Росреестре)	шт.	1	521 900
11	Компьютер Прагма-245В X2-8900	шт.	1	27 500
12	Промывочная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 CamSpray	шт.	1	138 800
<i>Инвентарная опись №06 от 29.04.2022г.</i>				
1	Щебень доломитовый	кг.	16800	106 300
2	Мегасорб	кг.	40	18 300
ИТОГО:				2 535 800

В расчетах допускались округления, т.к. стоимость оцениваемых объектов величина предположительная, а не точная.

С уважением,
Соколов С.Н.



ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299.
4. В. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.
5. О.С. Назаров «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», 1998 г.
6. И.В. Королев «Введение в оценку машин и оборудования», 1998
7. Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г.
8. Ресурсы Интернет.





ПРИЛОЖЕНИЯ




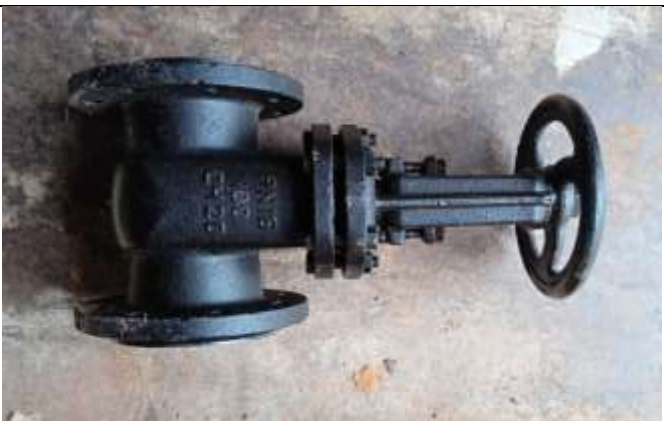
Состав приложений:





Фотографии объектов оценки
Документы, предоставленные Заказчиком.
Информация об объектах аналогах объектов оценки
Сведения о квалификации оценщика.








ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№пп	Наименование объекта оценки	Фото
1	<p><i>Инвентарная опись №04 от 26.04.2022г.</i></p> <p>Кабель ВПП 6 (отмотка) м.п, диаметр бмм, длина 300 м</p>	
2	<p>Тележка гидравлическая SOLID 2500, грузоподъемность 2,5 т</p>	
3	<p>Сварочный аппарат для пластиковых труб, модель - см-03-особый, мощность 1500 Вт, Напряжение 220-240 Вольт, Частота 50-60 Гц, Класс защищенности IP44,</p>	
4	<p>Система эндоскопических исследований трубопроводов GERAT модель 50M, 40 м, цветной монитор</p>	

5	Угловое соединение муфтовое с нагревательным элементом (электросварная) D110	
6	УШМ-230/2100М (болгарка) Интерскол, диаметр диска 30 мм, M14, n 6500/мин, 2100 Вт	
7	Задвижка д80, 30чббр	
8	Задвижка д100, 30чббр	

9	<p>Мотопомпа Green Field GF-WB80, 30 inch(80 мм), 25 м, 7 м, 45 м3/ч, 36 кг</p>	
10	<p>Молот ударный сетевой ИНТЕРСКОЛ М-25/1500В.</p>	
11	<p>Дрель Bosch.</p>	
12	<p>Вантус</p>	

Инвентарная опись №05 от 29.04.2022г.	
1	<p>Контейнер 12,19 на 2,44 м</p> 
2	<p>Скваженный глубинный насос Агрегат ЭЦВ 6-25-140, Q25м3/ч, Н140 м, масса 90 кг, АМТЗ 246 001 ТУ ПЭДВ 6-13, 50 Гц, 13 кВт, 33А. Производитель АО "Львынынасос"</p> <p>Нет фото</p>
3	<p>Автомобиль УАЗ-23632 UAZ PICKUP, идентификационный номер ХТТ23632090004733, цвет Ричмо-металлик, №шасси 23630090533718, кузов №23630090004733</p> 
4	<p>Прицеп к легковым а/м двухосный с разрешенной максимальной массой 750кг, идентификационный номер Х43811773D0007750, цвет серый</p> 
5	<p>Автомобиль SSANG YONG ACTYON SPORTS, идентификационный номер КРАСА1ЕКС8Р049717, цвет серебристый.</p> 

<p>6</p>	<p>Автомобиль KIA ED Seed 2008гв, идентификационный номер XWEEF522380001433, цвет красный</p>	
<p>12</p>	<p>Промышленная установка высокого давления для чистки канализационных сетей CS4000.4 CamSpray</p>	
<p><i>Инвентарная опись №0 от 29.04.2022г.</i></p>		
<p>1</p>	<p>Щебень доломитовый, кг</p>	
<p>2</p>	<p>Мегасоб, кг</p>	