

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ №300/24

**об определении рыночной стоимости движимого имущества,
принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью
«Спецтехресурс ДВ»**

Дата определения стоимости (дата оценки): 24.09.2024 года
Дата составления Отчёта об оценке: 15.10.2024 года

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс ДВ»

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик
Серган Татьяна Валентиновна

2024 год

Частнопрактикующий оценщик Серган Татьяна Валентиновна

ИНН 790100831340 тел/факс +7(42622)21572, +79246420564
e-mail: 9246420564t@gmail.com интернет сайт: estimate-ocenka.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Спецтехресурс ДВ»
Конкурсному управляющему
Слесареву Сергею Анатольевичу

Серган Татьяна Валентиновна, оценщик, занимающийся частной практикой, в соответствии с договором №300/24 от 14.09.2024 г. произвела определение рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс ДВ» на праве собственности:

№	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Гос. регистрационный знак	Расположение объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	2013	4694 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	1 609 000 (Один миллион шестьсот девять тысяч)
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	2013	H197KC 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча)
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	2013	4695 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	680 000 (Шестьсот восемьдесят тысяч)
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	2013	4830 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	248 000 (Двести сорок восемь тысяч)
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	2013	H119YT 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	445 000 (Четыреста сорок пять тысяч)
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	2020	P680KB 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	328 000 (Триста двадцать восемь тысяч)
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019	-	-	Еврейская автономная область, Об-	248 000 (Двести сорок восемь тысяч)

				лученский район, п. Снарский	
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	2013	У798СК 79	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча)
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	2013	4693 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	1 609 000 (Один миллион шестьсот девять тысяч)
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	-	-	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	275 000 (Двести семьдесят пять тысяч)
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	2020	P480MA 27	Еврейская автономная область, г. Биробиджан	1 138 000 (Один миллион сто тридцать восемь тысяч)

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет 7 702 000 (Семь миллионов семьсот две тысячи) руб.

Оценка выполнена по состоянию на 24.09.2024 года.

Дата осмотра объекта оценки: 24.09.2024 года

Дата составления Отчета об оценке: 15.10.2024 года.

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о начальной продажной цене в процедуре конкурсного производства.

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Приложение:

Отчет об оценке

Приложения к отчёту об оценке

С уважением,

Частнопрактикующий оценщик

Серган Т.В.



ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ №300/24

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Дата проведения оценки объекта оценки	24.09.2024 г.
Дата составления Отчета об оценке	15.10.2024 г.
Порядковый номер Отчета об оценке	300/24
Дата осмотра объектов оценки	24.09.2024 г.
Дата определения стоимости объектов оценки	24.09.2024 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №300/24 от 14.09.2024 г.
Срок проведения оценки	14.09.2024 – 15.10.2024 г.
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о начальной продажной цене в процедуре конкурсного производства.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

№	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Гос. регистрационный знак	Расположение объекта оценки
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	2013	4694 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	2013	H197KC 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	2013	4695 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	2013	4830 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	2013	H119YT 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	2020	P680KB 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№935G, СТ-000019	-	-	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7286, 01-000006	2013	У798СК 79	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	2013	4693 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	-	-	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	2020	P480MA 27	Еврейская автономная область, г. Биробиджан

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

№1 Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	1 609 411	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение	1 609 411		

ние рыночной стоимости по подходу, руб.			
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	1 609 411		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	1 609 000		

Таблица 4

№2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	561 009	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	561 009		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	561 009		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	561 000		

Таблица 6

№3 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	680 143	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	680 143		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	680 143		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	680 000		

Таблица 7

№4 Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	Не применялся	247 536	Не применялся
Весовой коэффициент подхода		1,00	
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.		247 536	
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	247 536		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	248 000		

Таблица 8

№5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	444 764	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости	444 764		

по подходу, руб.			
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	444 764		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	445 000		

Таблица 9

№6 330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	327 824	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	327 824		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	327 824		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	328 000		

Таблица 10

№7 Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	Не применялся	247 536	Не применялся
Весовой коэффициент подхода		1,00	
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.		247 536	
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.		247 536	
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.		248 000	

Таблица 11

№8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	561 009	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	561 009		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	561 009		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	561 000		

Таблица 12

№9 Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	1 609 411	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	1 609 411		

Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	1 609 411
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	1 609 000

Таблица 13

№10 Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	Не применялся	275 040	Не применялся
Весовой коэффициент подхода		1,00	
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.		275 040	
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	275 040		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	275 000		

Таблица 14

№11 Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	1 137 901	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	1 137 901		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	1 137 901		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	1 138 000		

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет 7 702 000 (Семь миллионов семьсот две тысячи) руб.

1.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

На основании п. 3 Федерального Стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Результаты настоящей оценки могут быть использованы только для цели, указанной в задании на оценку и отчете: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о начальной продажной цене в процедуре конкурсного производства.

1.3. Задание на оценку

Таблица 15

Объект оценки, включая права на объект оценки:

№	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Расположение объекта оценки	Гос. рег. знак	VIN	Дополнительные характеристики
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4694 XP 27	-	Мощность двигателя, л. с: 228, объем ковша 1,7 м³
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	H197KC 27	X896551CADOBA7287	Мощность двигателя, л. с: 410
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4695 XP 27	-	Масса, кг: 31 500, Мощность двигателя, л. с: 250,34, объем ковша 1,7 м³

4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4830 XP 27	-	-
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	H119YT 27	X1P325500 01387786	Мощность двигателя, л.с: 240
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	2020	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	P680KB 27	X96330273L 2793741	Мощность двигателя, л.с: 106,7
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	-	-	-
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	У798СК 79	X896551C AD0BA728 6	Мощность двигателя, л.с: 410
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4693 XP 27	-	Мощность двигателя, л.с: 228, объем ковша 1,7 м³
10	Вагон-дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	-	-	Габариты д*ш*в 6.0*3.0*2.5 м
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	2020	Еврейская АО, г. Биробиджан, ул. 40 лет Победы д. 10	P480MA 27	-	Мощность двигателя, л.с: 167,2

Дополнительные сведения:

№	Наименование объекта оценки	Правообладатель, вид права, обременение (ограничение)	Состояние
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7287, 01-000005	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывшее в эксплуатации, требует некоторого ремонта, замены мелких частей
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывшее в эксплуатации, требует некоторого ремонта, замены мелких частей
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
10	Вагон-дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывшее в эксплуатации, требует некоторого ремонта, замены мелких частей
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует капитального ремонта

Сведения о состоянии объектов оценки, предоставлены Заказчиком, и зафиксированы в Задании на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку и представлено в Приложении к отчету об оценке №300/24 от 14.09.2024 г.

Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершения сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объекта оценки

Период проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки	14.09.2024 – 14.10.2024 гг.
Дата проведения осмотра и особенности проведения осмотра	Осмотр объекта оценки проводится представителем оценщика в лице конкурсного управляющего Слесарева Сергея Анатольевича. Дата осмотра: 24.09.2024 г. В результате осмотра представитель оценщика делает фотофиксацию объекта оценки и всех существенных для оценки, по мнению представителя оценщика, особенностей объекта оценки. Результаты фотофиксации в полном объеме предоставляются оценщику.
Дата оценки	24.09.2024 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений, иных существенных допущений не предусмотрено
Ограничения оценки	Специальных ограничений оценки не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в электронном виде
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	○ Решение Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-7071/2023 от 24 апреля 2024 года; ○ Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №077703; ○ Паспорт транспортного средства серия 16 НН №262948; ○ Паспорт самоходной машины и других видов техники серия СА №205861; ○ Выписка из электронного паспорта транспортного средства № 164301005839443, дата создания – 09.04.2020 г.; ○ Выписка из электронного паспорта транспортного средства № 164301004545392, дата создания – 04.03.2020 г.; ○ Паспорт транспортного средства серия 74 НС №852397; ○ Паспорт самоходной машины и других видов техники серия RU СВ №014072; ○ Письмо «О предоставлении сведений по технике» от 23.05.2024 г. №03.1-32-8107; ○ Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №050172; ○ Паспорт транспортного средства серия 16 НН №262949; ○ Письмо «О направлении ответа» от 16.05.2024 г. №93/242703111670; ○ Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №077701.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не предусмотрены
Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице обо-	Оцениваемая группа машин представляет собой транспорт и спецтехнику общего и узкого применения

рудования, достаточных для их идентификации	
Информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов.	Не предусмотрены

1.4. Точное описание объекта оценки

Таблица 16

№	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Расположение объекта оценки	Гос. рег. знак	VIN	Дополнительные характеристики
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4694 XP 27	-	Мощность двигателя, л. с: 228, объем ковша 1,7 м³
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	H197KC 27	X896551C AD0BA728 7	Мощность двигателя, л. с: 410
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4695 XP 27	-	Масса, кг: 31 500, Мощность двигателя, л. с: 250,34, объем ковша 1,7 м³
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4830 XP 27	-	-
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	H119YT 27	X1P325500 01387786	Мощность двигателя, л. с: 240
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	2020	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	P680KB 27	X96330273L 2793741	Мощность двигателя, л. с: 106,7
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	-	-	-
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7286, 01-000006	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	У798СК 79	X896551C AD0BA728 6	Мощность двигателя, л. с: 410
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	2013	Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	4693 XP 27	-	Мощность двигателя, л. с: 228, объем ковша 1,7 м³
10	Вагон-дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	-	-	Габариты д*ш*в 6.0*3.0*2.5 м
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	2020	Еврейская АО, г. Биробиджан, ул. 40 лет Победы д. 10	P480MA 27	-	Мощность двигателя, л. с: 167,2

Дополнительные сведения:

№	Наименование объекта оценки	Правообладатель, вид права, обременение (ограничение)	Состояние
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывшее в эксплуатации, требует некоторого ремонта, замены мелких частей
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
7	Прицеп-вагон передвижной б/у	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность,	Бывшее в эксплуатации, требует некоторого ремонта, замены мелких частей

	зав№35G, СТ-000019	ограничения не установлены	
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
10	Вагон-дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывшее в эксплуатации, требует некоторого ремонта, замены мелких частей
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ», собственность, ограничения не установлены	Бывший в эксплуатации, требует капитального ремонта

Сведения о состоянии объектов оценки, предоставлены Заказчиком, и зафиксированы в Задании на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку и представлено в Приложении к отчету об оценке №300/24 от 14.09.2024 г.

Сведения о собственнике

Таблица 17

Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ» ОГРН 1172724025242 от 21 сентября 2017г., ИНН/КПП 2724224305/272201001, дата регистрации 21.09.2017 г., юридический адрес: 680038, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Яшина, д. 40, офис 36
Вид государственной регистрации права	Собственность

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Приложение к договору №300/24 от 14.09.2024 г. Задание на оценку;
- Решение Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-7071/2023 от 24 апреля 2024 года;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №077703;
- Паспорт транспортного средства серия 16 НН №262948;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия СА №205861;
- Выписка из электронного паспорта транспортного средства № 164301005839443, дата создания – 09.04.2020 г.;
- Выписка из электронного паспорта транспортного средства № 164301004545392, дата создания – 04.03.2020 г.;
- Паспорт транспортного средства серия 74 НС №852397;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия RU СВ №014072;
- Письмо «О предоставлении сведений по технике» от 23.05.2024 г. №03.1-32-8107;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №050172;
- Паспорт транспортного средства серия 16 НН №262949;
- Письмо «О направлении ответа» от 16.05.2024 г. №3/242703111670;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №077701.

Копии указанных документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в приложении к Отчёту об оценке.

1.5. Сведения о заказчике оценки

Таблица 18

Реквизиты заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс-ДВ» ОГРН 1172724025242 от 21 сентября 2017г., ИНН/КПП 2724224305/272201001, дата регистрации 21.09.2017 г., юридический адрес: 680038, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Яшина, д. 40, офис 36, в лице конкурсного управляющего Слесарева Сергея Анатольевича, действующего на основании определения Арбитражного суда Хабаровского края от 24 апреля 2024 г. №А73-7071/2023
---------------------	--

1.6. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Таблица 19

Фамилия, имя, отчество	Серган Татьяна Валентиновна
СНИЛС	029-435-141-49
ИНН	790100831340
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организа-	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 002272

ции оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков: СРО – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 770101001, дата регистрации: 17.07.2020 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Номер контактного телефона	+7(42622)21572, +79246420564
Место нахождения Почтовый адрес	680000, г. Хабаровск, ул. Гайдара, д. 13, оф. 305, 308.
Адрес электронной почты оценщика	9246420564t@gmail.com
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 621715 выдан Хабаровской государственной академией экономики и права (г. Хабаровск) 10 июня 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 4223PL0011 выдан АО «СОГАЗ», выдан 19.10.2023 г., срок действия с 13.11.2023г. по 12.11.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 10 июня 2004 г., более 20 лет
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление – Оценка движимого имущества, дата выдачи – 02.08.2024 г., №042597-2; Направление – Оценка недвижимого имущества, дата выдачи – 27.06.2024 г. №040037-1.
Сведения о независимости	Оценщика: Оценщик не является собственником, акционером, должностным лицом юридического лица – Заказчика, оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве Настоящим Серган Татьяна Валентиновна, член СРО – Ассоциация «Русское общество оценщиков», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Серган Татьяна Валентиновна, член СРО – Ассоциация «Русское общество оценщиков», подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчёте об оценке

Сторонние специалисты, организации, а также отраслевые эксперты для проведения и составления отчета об оценке не привлекались.

1.7. Цель оценки

На основании п. 9 Федерального Стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о начальной продажной цене в процедуре конкурсного производства.

1.8. Вид стоимости

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости объекта оценки:

1) предполагается использование объекта оценки с совершением сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства;

2) дата оценки – 24.09.2024 г.;

3) предполагаемым использованием объекта является текущее использование.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершении сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства.

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

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

1.9. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее – Федеральный закон).

Используемые стандарты оценки:

• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

— Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания услуг по оценке – на данном этапе исполнитель предоставил Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях Исполнителя, требованиях к договору и Отчёту об оценке, а также о стандартах оценки.

— Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки – на данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к объекту Оценки. Сбор данных осуществляется путем анализа информации, предоставленной Заказчиком.

— Анализ рынка, к которому относится объект оценки – на этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость имущества и использования при определении его стоимости.

— Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества - На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики оцениваемого имущества и типичных способов его использования Оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании данного имущества.

— Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществлению необходимых расчетов – при определении величины рыночной стоимости имущества, как правило, используют три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Суть настоящих подходов изложена в соответствующих главах отчета.

— Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки – Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

— Составление и передача заказчику отчета об оценке – на данном этапе результаты оценки и расчетов, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

1.11. Перечень приложений к Отчёту об оценке

К Отчёту об оценке прилагаются:

Приложение 1: Фотографии объектов оценки;

Приложение 2: Документы, предоставленные Заказчиком:

- Приложение к договору №300/24 от 14.09.2024 г. Задание на оценку;
- Решение Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-7071/2023 от 24 апреля 2024 года;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №077703;
- Паспорт транспортного средства серия 16 НН №262948;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия СА №205861;
- Выписка из электронного паспорта транспортного средства № 164301005839443, дата создания – 09.04.2020 г.;
- Выписка из электронного паспорта транспортного средства № 164301004545392, дата создания – 04.03.2020 г.;
- Паспорт транспортного средства серия 74 НС №852397;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия RU CB №014072;
- Письмо «О предоставлении сведений по технике» от 23.05.2024 г. №03.1-32-8107;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №050172;
- Паспорт транспортного средства серия 16 НН №262949;
- Письмо «О направлении ответа» от 16.05.2024 г. №3/242703111670;
- Паспорт самоходной машины и других видов техники серия ТТ №077701.

Приложение 3: скриншоты объектов, выбранных в качестве аналогов для расчётов;

Приложение 4: документы, идентифицирующие и подтверждающие квалификацию Оценщика (копии).

1.12. Используемая терминология и процесс оценки

База оценки

Понятие «Рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется как:

«... наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан 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 открытый рынок в форме публичной оферты;

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». (Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98г.)

Подходы к оценке.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный анализ каждого подхода применительно к оцениваемому объекту позволяет взвесить их достоинства и недостатки и выбрать тот подход или подходы, которые расценены как наиболее надежные.

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

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Принципы оценки.

Определяемая рыночная стоимость объекта основывается на определенных принципах.

Принцип полезности основывается на том, что чем больше объект способен удовлетворять интересы собственника, тем выше его стоимость.

Принцип зависимости от внешней среды означает, что при оценке необходимо учитывать экономические, социальные, юридические условия, при которых она используется, а также учитывать внешнее окружение и перспективы развития района.

Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Спецтехресурс ДВ». Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Основные термины, используемые в Отчете, и их определения

Исходный перечень – перечень объектов оценки, сформированный на основе задания на оценку по состоянию на дату оценки, содержащий сведения об объектах оценки.

Корреляция — это взаимосвязь между разными показателями в статистике. Например, когда один показатель увеличивается, другой уменьшается — или тоже увеличивается. Корреляцию используют, чтобы оценить зависимость переменных друг от друга. Если два показателя коррелируют друг с другом, выше вероятность, что они как-то связаны: например, один зависит от другого или они оба зависят от третьей переменной.

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

Объект-аналог – объект оценки, по которому имеются сведения о рыночной цене и сходный по ценообразующим факторам с объектом оценки, в отношении которого устанавливается рыночная стоимость.

Объекты оценки – объекты, в отношении которого проводится оценка стоимости.

Перечень объектов оценки – перечень объектов, подлежащих оценке, содержащий непротиворечивые сведения обо всех учетных характеристиках объектов оценки и расположенных на оцениваемой территории, сформированный по состоянию на дату проведения работ по оценке.

Рыночная информация – цены сделок, спроса и предложения по объектам, близким по характеристикам к оцениваемым объектам, и иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Рыночная оценка – определение рыночной стоимости объекта в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 каждая 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 предполагается в денежной форме.

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта оценки, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.

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

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

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

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

Машины и оборудование – вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Стоимость создания определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а также сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь, транспортных тарифов и т.д.

1.13. Схема организации проведения работ по определению рыночной стоимости и их описание (требования к проведению оценки)

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

- составление отчета об оценке.

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

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчёте необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в Отчёте об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.14. Сведения о допущениях, использованных при определении рыночной стоимости

Оценка была проведена только для целей, указанных в задании на оценку.

Общие положения

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, Стороны не вправе использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.

Заказчик ознакомлен с требованиями, предъявляемыми к предоставляемой им исходной информации, а также возможными последствиями несоответствия этим требованиям. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия другой стороны, кроме случаев предоставления отчета для цели оценки и для целей аккредитации и контроля.

Оценщик обязуется не разглашать содержание информации и документов, полученных от заказчика.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно вида стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Скрытые факторы и окружающая среда

Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие изложенных в настоящем Отчёте выводов, вызванное состоянием объекта оценки, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, или путем изучения информационных материалов, предоставленных заказчиком. При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Оценщик не проводил специальных исследований окружающей среды, не предусмотренных заданием на оценку, и предполагает соответствие объекта оценки и окружающей среды санитарным, экологическим и иным нормам.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, связанные с обсуждением правовых аспектов имущественных прав. Имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за такие. Оценщик не обязан приводить полное описание методик и расчетов, являющихся его интеллектуальной собственностью.

Заключительные положения

Оценщик не имеет право использовать данные, находящиеся в области его профессиональной компетенции, в надежности которых он сомневается.

При осуществлении сравнительного анализа предполагается существование сделок, заключенных на условиях, не выгодных для продавца при отсутствии реальной его добровольности. Оценщик должен принять во внимание все существующие факторы такого риска и приписать конкретным сделкам те веса, которые, по его мнению, наилучшим образом отражают состояние рынка.

В период резких изменений состояния рынка проявляются резкие колебания цен. Это так называемое нарушение равновесия может длиться в течение ряда лет и быть при этом типичным состоянием рынка, сохранение которого ожидается в будущем. В других же ситуациях резкие экономические колебания могут привести к значительному разбросу рыночных данных. При наличии реалистического рыночного уровня цен у оценщика остается возможность полагаться в своих суждениях на доступную рыночную информацию.

Расчёт производится оценщиком в программе Microsoft Excel. Функция Excel «Задать указанную точность» в расчетах включена, точность расчетов установлена «как на экране».

1.15. Сертификат качества оценки

Оценщик удостоверяет, что:

- факты и условия, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничительных условий;
- оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- оценка проведена на основе Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.

Оценщик исходил из того, что предоставленная заказчиком исходная информация является точной и правдивой, за достоверность предоставленной информации ответственность несет заказчик.

1.16. Правовое обеспечение процесса оценки

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объекта оценки, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объекта, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;

- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объекта, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В Отчёте в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В Отчёте должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;

- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;
- представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а

также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении рыночной стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

1.17. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценки являются документами, которые обеспечивают правовое регулирование оценочной деятельности.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

2. РАСЧЁТНАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ

2.1. Анализ информации о рынке объекта оценки (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объекту оценки, подлежащему оценке, но влияющей на стоимость)

Движимое имущество – в данный сегмент относят все вещественные объекты, которые не могут быть отнесены к недвижимости. Зачастую к движимому имуществу относят также объекты. Конструктивно сходные с объектами недвижимости, но не подлежащие госрегистрации в силу ряда причин (например, мобильные здания или вагончики).

Существует несколько классификаций движимого имущества. Традиционно выделяют следующие классы:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда;
- Строительная и другая самоходная спецтехника;
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии)
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды)
- Офисная техника (компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации)
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры)

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические
- технологические
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку как элементу рыночной экономики.

АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА СЕНТЯБРЬ 2024 Г.

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия — важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
---	-------	-------	-------	----------------

		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объем СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд.пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,1
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+23,4 +30,1	+22,2 +24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.08.24г. 53,5 млрд. долл. США	0,0	-4,8

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
22.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 04.07.2024	61,91	89,82
	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
24.	Нефть <u>Brent</u> на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к

снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.09.2024 года.

I. Инвестиционная привлекательность регионов

Инвестиционная привлекательность регионов из-за событий 2022 года ослабела. В соответствии с расчетами агентства по итогам прошлого года медианное число, характеризующее оценку инвестпривлекательности регионов, сократилось на 0,024 п. относительно уровня 2021-го и составило 0,58.

Риски от вложения капитала усилились, особенно в западных приграничных регионах страны. Фокус внимания под натиском санкций изменился: вопросы охраны окружающей среды в ряде случаев были отложены, что привело к просадке данного блока. Общая турбулентность привела к резкой смене позиций регионов: четверть из них потеряла свои позиции, еще столько же, напротив, нарастила их. И только половина регионов продемонстрировала высокую стрессоустойчивость и смогла сохранить свои позиции.

Тем не менее наблюдался прирост инвестиций в основной капитал на 4,6% г/г. В 1-м полугодии 2023 года положительная динамика сохранилась, прирост составил 7,6% г/г. Кроме того, экономическая активность поддерживается сохраняющимся ростом в ряде отраслей, в частности, объем промышленного производства за январь – август увеличился на 3,0% г/г. Безработица бьет исторический минимум – за июнь – август 2023 года всего 3,0%.

На фоне сильного санкционного давления экономическая ситуация требует кардинальной перенастройки во всех сферах развития. Для этого необходимы время и дополнительные вливания средств, в т. ч. инвестиционных. Поэтому регионам необходимо продолжать процесс по импортозамещению и способствовать перенаправлению инвестиционных потоков на российский рынок. Федеральный центр продолжает поддерживать регионы, что, несомненно, положительно отражается на всех аспектах их развития. Кроме того, инвестиционную привлекательность поможет поддержать развитие ESG-повестки. Вопросы состояния окружающей среды, несмотря на отложенные инициативы, не должны оставаться вне фокуса внимания. «Эксперт РА» считает, что только при комплексном подходе, высокой информационной доступности и прозрачности возможно будет удерживать уровень инвестиционной привлекательности регионов, а в отдельных случаях и улучшить. По прогнозам агентства, медианное число оценки инвестиционной привлекательности регионов по итогам 2023 года подрастет до уровня 2021-го.

Распределение регионов по уровням инвестпривлекательности изменилось

Беспрецедентные международные санкции требовали в ушедшем году и продолжают требовать сейчас выработки новых стратегических решений на всех уровнях власти. Социально-экономическое развитие регионов трансформируется и на фоне этого очень важно органам власти сохранить и обеспечить инвестиционную привлекательность территорий. Проблема импортозамещения заставила принимать срочные меры по переориентации инвестиционных потоков. Западные приграничные регионы стали более рискованными для вло-

жения инвестиционного капитала, ухудшились логистические цепочки на фоне ограничения авиасообщения с ними.

Распределение регионов ДВФО по уровням инвестиционной привлекательности

Таблица 20

Наименование субъекта Российской Федерации	Уровень	Группа	Подгруппа	Определение
Амурская область	A-3	A	A-1	Наивысший уровень инвестиционной привлекательности
Забайкальский край	B-3		A-2	Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности
Еврейская автономная область	C		A-3	Высокий уровень инвестиционной привлекательности
Камчатский край	B-1	B	B-1	Средний уровень инвестиционной привлекательности
Магаданская область	B-2		B-2	Умеренный уровень инвестиционной привлекательности
Приморский край	A-1		B-3	Умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности
Республика Бурятия	C	C	C	Низкий уровень инвестиционной привлекательности
Республика Саха (Якутия)	B-3			
Сахалинская область	A-2			
Хабаровский край	B-3			
Чукотский автономный округ	B-2			

Источник: данные агентства «Эксперт РА»

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата России, ЦБ РФ, Федерального казначейства, МВД России, Минфина России, НИФИ, ЕМИСС

Вывод:

В таблице видно, что среди регионов дальнего востока Еврейская автономная область вместе с Республикой Бурятия имеют самый низкий уровень инвестиционной привлекательности.

Низкий уровень инвестиционной привлекательности означает, что потенциальные инвесторы считают риски вложения средств в экономику Еврейской автономной области слишком высокими по сравнению с другими регионами. Это может быть обусловлено различными факторами, такими как экономическая нестабильность, политическая нестабильность, высокий уровень коррупции, неразвитость инфраструктуры, наличие экологических проблем и т. д. В результате этого инвесторы могут предпочитать вкладывать свои средства в другие регионы, которые имеют более высокий уровень инвестиционной привлекательности.

Накопленный определенный запас прочности, помощь федерального центра, слаженная работа всех ветвей власти в трансформационных условиях позволили регионам пройти тяжелый финансовый год без существенных потерь и завершить с относительно неплохими результатами. Агрегированный профицит консолидированных бюджетов составил почти 40 млрд рублей. С профицитом исполнены бюджеты в 35 регионах, что положительно отразилось на интегральной оценке их финансовых ресурсов. При этом результаты оценки получились неоднозначные. В числе лидеров регионы с различным уровнем финансовой обеспеченности. Верхнюю строчку занимает Хакасия, в виду того что налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета увеличились почти на 30%, снизилась долговая нагрузка. Кроме того, все показатели, характеризующие развитие данного блока имели положительную динамику. Вместе с тем и у остальных регионов-лидеров наблюдалась положительная динамика по многим показателям, что непосредственно повлияло на их место в рейтинге*. По итогам 2022 года наибольший объем ННД на душу населения зафиксирован в двух автономных округах: Ямало-Ненецком (684,8 тыс. рублей), Ненецком (674,8 тыс. рублей) и Сахалинской области (561,7 тыс. рублей).

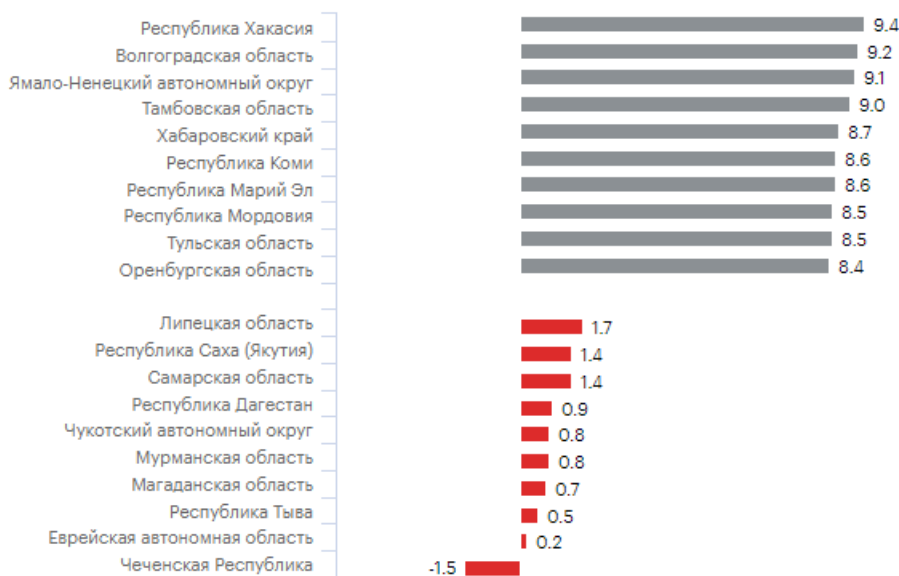
Самые низкие значения по данному показателю насчитывались в республиках Северного Кавказа, от 33,6 тыс. рублей в Северной Осетии до 16,7 тыс. рублей в Дагестане. Долговая нагрузка снизилась в 53 регионах, Севастополь, как и прежде, имеет нулевой долг. Наибольшая долговая нагрузка в Мордовии и Удмуртии – 85,3 и 84,8% соответственно. Самая высокая доля просроченной кредиторской задолженности организаций (без субъектов малого предпринимательства) отмечалась, как и ранее, в Чеченской Республике и Республике Ингушетия – 69,5 и 75,4% соответственно. При этом зафиксировано незначительное снижение относительно 2021-го на 0,8 п. п. и 0,1 п. п. соответственно. Наименьшая доля кредиторской задолженности организаций наблюдалась в Ямало-Ненецком автономном округе, Республике Алтай, Калининградской области – 0,6%. В рейтинге регионов по доле убыточных предприятий и организаций позиции по наихудшему результату опять изменились: на этот раз, как и по итогам 2020 года, последнее место занимает Ненецкий автономный округ с долей 47,7%, а Еврейскую автономную область можно видеть на строчке выше с долей 45,7%. Минимальное значение по данному показателю у Воронежской области – 17,9%. По доле просроченной задолженности по кредитам, предоставленным юридическим лицам, у большинства территорий наблюдаются положительные

результаты, прирост зафиксирован только в 16 регионах. Но, несмотря на это, при медианном значении 3,5% в Ненецком автономном округе доля просроченных юрлицами кредитов составляет 81,0%, и это на 16,1 п. п. ниже, чем годом ранее, тогда как в Чукотском автономном округе всего 0,1%.

* Рэнкинг регионов - это процесс сравнения регионов по различным показателям, таким как уровень экономического развития, уровень жизни населения, инвестиционная привлекательность и другие. Результаты рэнкинга регионов могут быть использованы для определения приоритетов региональной политики, привлечения инвестиций и развития инфраструктуры.

Рэнкинг топ-10 лидеров/аутсайдеров по интегральной оценке финансовых ресурсов

График



Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата России, Федерального казначейства, Минфина России, ЦБ РФ, НИФИ, ЕМИСС

Вывод:

Еврейская автономная область входит в число регионов-аутсайдеров по интегральной оценке финансовых ресурсов. Это означает, что регион имеет более низкий рейтинг по сравнению с другими регионами с точки зрения доступности и эффективности использования финансовых ресурсов. Это может быть связано с различными факторами, такими как низкий уровень экономического развития, ограниченные инвестиционные возможности, слабые финансовые институты, недостаточное развитие инфраструктуры и другие. В результате, регионы-аутсайдеры могут испытывать проблемы с привлечением инвестиций, развитием бизнеса и улучшением качества жизни населения.

По итогам восьми месяцев текущего года прямые консолидированные долговые обязательства регионов приросли на 273,7 млрд рублей относительно начала 2023-го, что связано с привлечением инфраструктурных бюджетных кредитов. Пока регионы не стремятся попасть на облигационный рынок и обращаться за кредитами в банки, так как есть еще существенный запас ликвидности, который поддерживается остатками средств на счетах, а также положительной динамикой поступлений по налоговым и неналоговым доходам. ННД консолидированных бюджетов регионов приросли на 10,4%, или на 1,1 трлн рублей относительно аналогичного периода 2022 года.

Смещение фокуса отразилось на развитии окружающей среды

В 2022 году произошли изменения в национальной экологической повестке в связи с непростыми экономическими и геополитическими условиями. В начале 2022-го были серьезные опасения относительно актуальности зеленой повестки, ряд экологических инициатив отложили, на первый план вышли те проблемы, которые были в тени. Регионам пришлось менять меры и направления ESG-развития. Блок, характеризующий развитие окружающей среды, просел. Если ранее медианное значение интегрального индекса данного блока составляло 0,05, то по итогам прошлого года – 0,04. У большинства регионов наблюдается отрицательная динамика по показателям, характеризующим состояние окружающей среды. Расходы на охрану окружающей среды в ВРП у территорий остаются минимальными, в 56 регионах их доля к ВРП менее 1%. Наибольшее значение данного показателя зафиксировано в Архангельской области (2,4%). Инвестиции в основной капитал, направленные на охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов, к ВРП также незначительны, а в некоторых регионах и вообще отсутствуют. Наибольший объем данных инвестиций отмечен в Липецкой области – 1,8% к ВРП. Только в 35 регионах (в т. ч. в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе) доля городов с благоприятной средой от их общего количества (индекс качества городской среды – выше 50%) в июле 2023 года составила 50% и более. **В Еврейской автономной области такие города вообще отсутствуют**, в Республиках Бурятия и Саха (Якутия) их всего 17 и 15% соответственно. Доля улов-

ленных и обезвреженных загрязняющих атмосферу веществ в общем количестве отходящих загрязняющих веществ от стационарных источников составляет выше 50% у 47 регионов, наибольшее значение показателя у Пензенской области (96,8%). Регионы-аутсайдеры характеризуются невысокими значениями, а также отрицательной динамикой показателей. Наибольшее их количество в Сибирском федеральном округе. В числе лидеров большинство регионов Центрального федерального округа (три из 10 из ЦФО и два из ДФО), для ряда которых характерны высокие значения показателей по сравнению с другими территориями и положительная динамика.

Вывод:

Еврейская автономная область является регионом, где отсутствуют города с благоприятной средой. Если в регионе отсутствуют города с благоприятной средой, это может означать, что в регионе в целом неблагоприятная экологическая ситуация. Это может быть связано с загрязнением воздуха, воды, почвы, шумом, отсутствием зеленых насаждений и другими факторами, которые могут негативно влиять на здоровье людей. Также это может указывать на то, что в регионе недостаточно внимания уделяется вопросам экологии и охраны окружающей среды.

Что ждет инвестпривлекательность регионов в условиях санкций?

Несмотря на то что острая фаза кризисного 2022 года позади, 2023-й не менее трудный. Глубокая структурная перестройка экономики продолжается, новые вызовы требуют новых решений и серьезных изменений во всех сферах. Инвестпривлекательность регионов зависит от многих факторов, в т. ч. от геополитической ситуации, которая непредсказуема. Федеральный центр продолжает поддерживать регионы, применяя антикризисные меры в целях предотвращения влияния ухудшения геополитической и экономической ситуации на социально-экономическое положение. Региональные органы власти также разрабатывают и реализуют свои меры. Экономические показатели демонстрируют положительную динамику. Инвестиции в основной капитал за 1-е полугодие 2023-го приросли на 7,6% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года. Реализация инвестиционных проектов на территориях регионов продолжается, активно идет процесс по выстраиванию импортозамещения. За счет ИБК продолжается строительство объектов инфраструктуры в регионах. Идет активная работа по всем направлениям в рамках реализации национальных проектов, по программе казначейских кредитов регионы получают опережающее финансирование на реализацию масштабных проектов. Конечно, есть ряд проблем, которые тормозят выполнение поставленных задач в рамках нацпроектов, – это и позднее согласование ПСД, и поздние сроки заключения контрактов регионами. Вопреки тревожным опасениям региональные бюджеты пока исполняются устойчиво. По итогам восьми месяцев текущего года агрегированный профицит бюджетов регионов составил 1,2 трлн рублей. За восемь месяцев текущего года налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов регионов продемонстрировали рост более чем на 10% к аналогичному периоду 2022-го. Для бесперебойного исполнения обязательств федеральный центр не снижает финансовую поддержку регионам. Так, за январь – август текущего года межбюджетные трансферты приросли на 1,5% к январю – августу 2022-го. Кроме того, регионы вошли в 2023 год с определенным запасом прочности¹. Совокупный объем остатков средств на счетах на начало 2023-го составил 2,3 трлн рублей, или 12,6% от утвержденного объема расходов на этот год. По мере увеличения расходов к концу года профицит региональных бюджетов будет снижаться. Вместе с тем, учитывая санкционное давление, нестабильное геополитическое положение, ухудшение ситуации возможно абсолютно в любых отраслях экономики, что окажет давление на доходную часть бюджетов регионов, и профицитное исполнение бюджетов скорее всего сменится на дефицитное. И при дефицитном исполнении бюджетов сформированный запас ликвидности как раз поможет поддержать региональные бюджеты.

Одним из движущих факторов инвестпривлекательности является качественная окружающая среда. Ответственному инвестированию все больше компаний уделяет внимание. ESG-рейтинг может стать отличным инструментом, показывающим результаты работы органов власти и их достижения, вместе с тем он будет позитивно влиять на инвестиционную привлекательность. Кроме того, в текущих условиях отвлечь дополнительные средства на мероприятия, направленные на улучшение окружающей среды, затруднительно, и здесь может помочь зеленое кредитование, а покрыть возросшие социальные расходы можно за счет социальных кредитов. Освоение ESG-рынка позитивно отразится на многих сферах развития регионов.

Текущие макроэкономические и геополитические условия в какой-то степени тормозят инвестиционные процессы, но, видя ту работу, которую проводят как на федеральном, так и на региональных уровнях власти, агентство полагает, что медианное число оценки инвестиционной привлекательности регионов по итогам 2023-го подрастет и вернется на тот же уровень, что и годом ранее. Активная реализация национальных проектов, выделение дополнительных средств в рамках ИБК, продолжающаяся реализация национальных проектов благоприятно отразятся на инвестпривлекательности регионов.



Вывод:

Как видно на рисунке, Еврейская автономная область входит в число регионов с низким уровнем инвестиционной привлекательности. В Дальневосточном федеральном округе таких регионов всего два: Еврейская автономная область и Республика Бурятия.

Как уже было сказано ранее, низкий уровень инвестиционной привлекательности означает, что потенциальные инвесторы считают риски вложения средств в экономику Еврейской автономной области слишком высокими по сравнению с другими регионами. Это может быть обусловлено различными факторами, такими как экономическая нестабильность, политическая нестабильность, высокий уровень коррупции, неразвитость инфраструктуры, наличие экологических проблем и т. д. В результате этого инвесторы могут предпочитать вкладывать свои средства в другие регионы, которые имеют более высокий уровень инвестиционной привлекательности.

Источник информации: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/

II. Экономическое здоровье регионов

Спустя год после ковидного кризиса экономическое здоровье регионов снова ухудшилось в результате санкционного давления и макроэкономической нестабильности. По итогам 2022 года почти в половине регионов наблюдалась отрицательная динамика показателей экономического здоровья. Наибольшие негативные последствия испытало население, в результате чего реальные доходы снизились на 1,4%, а розничная торговля просела на 6,7%. Бизнес пострадал менее чем в половине регионов, наиболее существенным индикатором стало снижение поступлений по налогу на прибыль. Консолидированные региональные бюджеты пострадали в меньшей степени, однако долговая нагрузка выросла в 31 регионе из 85, в основном в результате привлечения бюджетных инфраструктурных кредитов.

Макроэкономическая нестабильность и санкционное давление привели к снижению экономического здоровья ряда регионов, однако совокупная динамика оказалась менее негативной, чем по итогам ковидного 2020 года.

Проведенная оценка экономического здоровья регионов по итогам 2022 года свидетельствует о сохранении их дифференциации: восемь регионов сосредоточилось в группах с умеренно низким (семь) и низким (один) экономическим здоровьем, при этом 26 регионов – в группах с умеренно высоким (14) и высоким (12) уровнем благосостояния. На среднем уровне находится экономическое здоровье шести регионов, выше среднего – 18 и ниже среднего – 27. Тем не менее если сравнивать данное распределение с итогами ковидного 2020 года, то суммарное количество регионов с умеренно высоким уровнем и уровнем выше среднего в 2022-м увеличилось, а количество регионов с умеренно низким и низким уровнем сократилось², что в целом говорит о лучшем состоянии экономического здоровья регионов в прошедшем году по сравнению с 2020-м.

Тем не менее макроэкономическая нестабильность, геополитическое и санкционное давление в 2022 году дали о себе знать: почти в половине регионов наблюдалась отрицательная динамика показателей эко-

номического благосостояния. Отчасти снижение экономического здоровья произошло на фоне весьма благополучного 2021 года, но динамика оказалась менее негативной по сравнению с той, что была в 2020-м3. В итоговом ранжировании регионов по экономическому здоровью в 2022 году произошли незначительные перестановки по сравнению с последними оценками, проведенными по итогам 2020-го. Группу лидеров пополнили Республика Татарстан и Мурманская область, вытеснив Ненецкий автономный округ и Московскую область, где сложившийся уровень показателей экономического здоровья по итогам 2022 года не позволил закрепиться в топ-10. Так, в случае Республики Татарстан динамика большинства показателей, характеризующих благосостояние населения, состояние бизнеса и консолидированного бюджета, выглядела значительно лучше, чем в регионах, покинувших десятку лидеров. Мурманская область смогла войти в группу лидеров благодаря высокой базе экономических критериев в 2021 году и остаться в ней, несмотря на достаточно негативную динамику ряда показателей в 2022-м.

Разрыв между регионами с сильным экономическим здоровьем и слабым сохраняется на высоком уровне

Таблица 21

№ п/п	Наименование субъекта РФ	Текущий уровень экономического здоровья регионов	Динамика экономического здоровья регионов
1	г.Москва	0,92	-0,03
2	Сахалинская область	0,91	0,07
3	Ямало-Ненецкий автономный округ	0,88	0,17
4	г.Санкт-Петербург	0,88	0,12
5	Республика Татарстан (Татарстан)	0,78	0,31
6	Республика Саха (Якутия)	0,77	0,14
7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	0,76	-0,04
8	Тюменская область	0,74	0,20
9	Магаданская область	0,72	-0,10
10	Мурманская область	0,69	-0,23
76	Республика Марий Эл	-0,31	-0,07
77	Еврейская автономная область	-0,35	-0,11
78	Республика Мордовия	-0,36	0,13
79	Чеченская Республика	-0,43	0,30
80	Курганская область	-0,44	0,06
81	Республика Северная Осетия - Алания	-0,46	0,07
82	Республика Калмыкия	-0,48	-0,27
83	Республика Тыва	-0,52	0,06
84	Карачаево-Черкесская Республика	-0,56	-0,07
85	Республика Ингушетия	-0,78	-0,24

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, ЕМИСС, Банка России, портала «Электронный бюджет», Минфина России

В остальном же лидерские позиции последние годы сохраняются за Москвой и Северной столицей, Санкт-Петербургом, где среди прочего один из самых низких уровней безработицы в стране и наиболее благоприятные условия для бизнеса. А также за регионами со значительной сырьевой базой и высокой рентой, где, соответственно, высокие доходы регионального бюджета и населения, и, как правило, низкая долговая нагрузка бюджета. Регионы с наиболее слабым экономическим здоровьем характеризуются пониженной покупательной способностью населения и соответствующими показателями потребления, а также несущественным притоком инвестиций и развитием бизнеса на территории, в результате чего бюджет таких регионов формируется в значительной степени за счет поступлений межбюджетных трансфертов из федерального бюджета.

Вывод:

Еврейская автономная область входит десятку регионов с самым слабым экономическим здоровьем. Если регион имеет слабое экономическое здоровье, это означает, что экономика региона сталкивается с рядом проблем и трудностей. Это может включать в себя низкий уровень производительности, высокий уровень безработицы, ограниченный доступ к капиталу, слабые возможности для бизнеса и инвестиций, а также ограниченный рост.

Слабое экономическое здоровье может привести к различным негативным последствиям для региона и его жителей, таким как низкий уровень доходов, ограниченный доступ к основным услугам и инфраструктуре, недостаток возможностей для развития и роста, а также социальная напряженность. Чтобы улучшить экономическое здоровье региона, правительства и местные власти должны разрабатывать и реализовывать стратегии, направленные на стимулирование экономического роста, привлечение инвестиций, создание рабочих мест и улучшение доступа к ключевым ресурсам и услугам.

Экономическое здоровье населения регионов, несмотря на сохраняющийся пониженный уровень безработицы, просело больше всего: основной причиной стало уменьшение доходов и ослабление покупательской активности населения на фоне высокой инфляции.

Численность населения в 2022-м продолжила снижаться: предварительные данные на 01.01.2023 (с учетом Всероссийской переписи населения 2020 года) свидетельствуют о том, что показатель сократился на 555,3 тыс. человек (-0,4%), при этом оперативная информация по естественному движению населения за январь–декабрь 2022-го отражает убыль в размере 599,6 тыс. человек. По сравнению с 2021-м данная динамика является менее негативной, смертность сократилась более чем на 20%, однако убыль населения остается на высоком уровне, что отражает сохраняющиеся негативные черты экономического здоровья населения в завершившемся году.

Тем не менее в силу новых сложившихся обстоятельств 2022 год оказался для населения действительно непростым: в 67 регионах наблюдалась негативная динамика экономического здоровья населения. Основной вклад в отрицательную динамику для большинства регионов внесло снижение доходов населения и соответствующей покупательской активности. Так, по итогам предыдущего года в 72 регионах наблюдалась отрицательная динамика реальных денежных доходов населения, при этом снижение по стране составило -1,4% к соответствующему периоду 2021-го. Среди регионов с наибольшим снижением есть, например, те, где занятость и в целом экономическая активность в значительной степени зависит от деятельности зарубежных компаний, локализованных в регионах (Калининградская и Калужская области), при этом в числе девяти регионов с положительной динамикой доходов есть те, чья экономика в существенной степени опирается на добывающие производства (Ханты-Мансийский, Ямало-Ненецкий и Чукотский автономные округа, Республика Саха (Якутия)). Следует отметить, что динамика реальных денежных доходов в первых трех кварталах 2022-го выглядела значительно хуже, а в IV квартале впервые за год наблюдался рост на 0,4 п. п. к соответствующему периоду 2021-го, на что, по всей видимости, повлияли накопившиеся социальные выплаты, выплаты мобилизованным и поддержка их семей. Оборот розничной торговли в сопоставимых ценах по итогам 2022 года снизился в 71 регионе, при этом среди регионов с наиболее существенным спадом оказались города федерального значения, а также Московская область, что среди прочего обусловлено закрытием на ее территории площадок зарубежных ретейлеров. Так, спад оборота розничной торговли непродовольственными товарами в Московской области составил почти 23% к уровню 2021 года. В свою очередь динамика платных услуг в большинстве регионов (64) по итогам года оказалась в положительной зоне, что частично обусловлено двойной индексацией тарифов на ЖКУ в 2022-м. Индексация также стала составной частью роста инфляции на фоне событий 2022 года.

Среднегодовая безработица в 2022-м снизилась на 0,9 п. п., до 3,9%, при этом ее сокращение наблюдалось во всех регионах, за исключением Ненецкого автономного округа. Можно полагать, что помимо прочего ограничивающее влияние на рост безработицы оказала государственная помощь, в которую входило поддержание занятости населения, включая разрешение временного перевода к другому работодателю⁴, предоставление субсидий организациям, которые наняли уволенных граждан⁵, предложение по переобучению по востребованным на локальном рынке труда профессиям⁶, расширение практики заключения социального контракта с гражданами, потерявшими работу⁷, поддержка центрами занятости граждан, находящихся под риском увольнения.

По итогам 2022 года группа лидеров по экономическому здоровью населения была сформирована городами федерального значения, экономически развитыми и ресурсными регионами, где среднедушевые доходы населения позволяют приобрести от 2,6 и выше фиксированных наборов потребительских товаров и услуг по ценам, характерным для конкретного региона. В сильных регионах оборот розничной торговли на душу населения превышает 262 тыс. рублей, уровень просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, достаточно низкий (за исключением жителей Краснодарского края, где уровень просроченной задолженности по кредитам определенно превышает уровень других регионов из топ-10), а рост цен в 2022 году оказался сравнительно сдержанным (во всех регионах из топ-10, за исключением Московской области, индекс потребительских цен оказался ниже среднероссийского уровня). Также на низком уровне по сравнению с другими регионами находится среднегодовой показатель безработицы (за исключением Сахалинской и Магаданской областей, у которых безработица выше среднероссийского уровня и уровня других регионов из топ-10).

№ п/п	Наименование субъекта РФ	Текущий уровень экономического здоровья населения регионов	Динамика экономического здоровья населения регионов
1	Ямало-Ненецкий автономный округ	0,98	-0,09
2	г.Санкт-Петербург	0,89	-0,18
3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	0,85	0,08
4	Магаданская область	0,85	-0,30
5	г.Москва	0,84	-0,08
6	Сахалинская область	0,82	-0,27
7	Республика Татарстан (Татарстан)	0,79	0,11
8	Краснодарский край	0,79	0,02
9	Московская область	0,74	-0,24
10	Чукотский автономный округ	0,72	0,27
76	Республика Марий Эл	-0,17	-0,39
77	Еврейская автономная область	-0,22	-0,27
78	Курганская область	-0,24	-0,12
79	Республика Северная Осетия - Алания	-0,33	-0,05
80	Республика Капмыкия	-0,35	-0,10
81	Республика Тыва	-0,37	0,10
82	Чеченская Республика	-0,44	0,08
83	Республика Алтай	-0,54	-0,15
84	Карачаево-Черкесская Республика	-0,61	-0,36
85	Республика Ингушетия	-0,88	-0,49

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, Банка России

Вывод:

Еврейская автономная область входит десятку регионов с самым низким уровнем экономического здоровья населения регионов. Это означает, что в экономике этого региона наблюдаются серьезные проблемы. Это может проявляться в высоком уровне безработицы, низком уровне доходов населения, слабом развитии промышленности и малого бизнеса, недостаточном уровне инвестиций и инноваций.

В таких регионах часто наблюдается низкий уровень жизни населения, ограниченный доступ к качественному образованию и медицинскому обслуживанию, а также проблемы с инфраструктурой и транспортной доступностью.

Несмотря на геополитическое и санкционное давление, преобладающее большинство региональных бюджетов показало увеличение налоговых и неналоговых доходов, однако сложившийся опережающий рост расходов над совокупными доходами, а также привлечение инфраструктурных бюджетных кредитов привели к повышению долговой нагрузки.

Экономическое здоровье консолидированного бюджета* регионов имело негативную динамику только в 16 регионах, что сравнительно с населением или бизнесом является более устойчивым результатом. Несмотря на довольно пессимистические ожидания экспертного сообщества в начале 2022 года, по его окончании регионы показали достаточно позитивные результаты: рост налоговых и неналоговых доходов (далее – ННД) консолидированного бюджета на душу населения наблюдался в 73 регионах. Объем ННД консолидированного бюджета по регионам в 2022 году увеличился на 12,9% к уровню 2021-го, при этом в пяти регионах прирост ННД составил более чем на 30%: лидерами стали Республика Ингушетия (+53,3%), Сахалинская область (+50,6%), Санкт-Петербург (+41,7%), Кемеровская область (+34,3%) и Ямало-Ненецкий автономный округ (+31,5%). Наиболее существенное снижение ННД наблюдалось в Липецкой (-16,6%), Белгородской (-12,6%) и Курской (-12,1%) областях, в т. ч. за счет высокой базы 2021 года, а также в Республике Саха (Якутия) (-15,7%) в результате сокращения поступлений от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности. Поддержка федерального бюджета в виде межбюджетных трансфертов увеличилась в 2022 году в целом не так значительно, на 6,7%, а совокупный рост доходов консолидированного бюджета регионов составил 12,1%.

* Экономическое здоровье консолидированного бюджета - это показатель, который отражает состояние экономики региона в целом. Он включает в себя такие показатели, как уровень ВВП, уровень инфляции, уровень безработицы, уровень инвестиций, уровень экспорта и импорта, а также другие экономические показатели. Если консолидированный бюджет региона имеет хорошее экономическое здоровье, то это означает, что экономика региона развивается стабильно и без значительных колебаний. Это может привести к увеличению доходов бюджета и улучшению качества жизни населения.

Тем не менее расходы консолидированных бюджетов регионов повышались опережающими темпами относительно доходов, в целом по всем регионам рост составил +16,3% к уровню 2021 года. Увеличение расходов было зафиксировано практически во всех регионах, за исключением Удмуртской Республики, и оно, среди прочего, было обусловлено реализацией национальных проектов, выполнением социальных обязательств и ростом цен в целом по году. В результате такого роста расходов большинство регионов (50) исполнили консолидированный бюджет с дефицитом, который был покрыт не только остатками средств на счетах, накопленными по итогам благополучного 2021 года, но и привлеченными заимствованиями на его покрытие, а также включал бюджетные инфраструктурные кредиты из федерального бюджета. Объем банковских кредитов в 2022 году увеличился у 10 регионов (суммарно на 23,8 млрд рублей), а объем облигационных займов – только у Калининградской и Магаданской областей (суммарно на 0,6 млрд рублей), ставшими единственными эмитентами среди регионов в 2022-м. Потребность выхода на долговой рынок была частично снята проведенным замещением рыночного долга регионов и муниципалитетов бюджетными кредитами из федерального бюджета, что в совокупности с привлечением инфраструктурных кредитов привело к росту объема бюджетных кредитов на 608,5 млрд рублей, или на 44,4% к уровню 2021 года. Совокупный объем консолидированного долга регионов увеличился с 2,7 до 2,9 трлн рублей, а долговая нагрузка в среднем по регионам сократилась на 0,9 п. п. в результате отмеченного роста ННД, при этом повышение долговой нагрузки наблюдалось в 31 регионе. В большей степени долговая нагрузка выросла в Республике Карелия (+14,5 п. п. к уровню 2021 года) и Магаданской области (+14,5 п. п.), причиной стало привлечение бюджетных инфраструктурных кредитов и коммерческих заимствований. Вместе с тем в пяти регионах долговая нагрузка снизилась более чем на 10 п. п., включая Республику Мордовия, где долговая нагрузка сократилась почти на 57 п. п. в результате погашения долга за счет средств из федерального бюджета в виде дотаций на обеспечение сбалансированности бюджета.

Упомянутое замещение рыночного долга бюджетными кредитами привело к тому, что доля последних в структуре консолидированного долга выросла с 51,3% в 2021 году до 68,5% в 2022-м. В свою очередь это существенно удешевило обслуживание долга: если по всем регионам в 2021 году расходы на обслуживание долга составляли 0,7% от ННД, то в 2022-м это значение упало до 0,5%. Снижение удельного значения расходов на обслуживание долга наблюдалось в 59 регионах, при этом наиболее позитивная динамика отмечена в регионах с наибольшим сокращением долговой нагрузки (Республики Мордовия и Хакасия, Смоленская и Псковская области).

Группа лидеров по экономическому здоровью консолидированных бюджетов включает регионы с высокой бюджетной обеспеченностью, к которым относятся города федерального значения (Москва, Санкт-Петербург и ряд ресурсных регионов): объем ННД консолидированного бюджета на душу населения (скорректированный на стоимость фиксированного набора) таких регионов превышает 105 тыс. рублей, при этом для НАО, ЯНАО и Сахалинской области данное значение превышает 470 тыс. рублей. Долговая нагрузка данных регионов, за исключением Мурманской области, составляет не более 9%, при этом в семи регионах она находится на уровне ниже 5%. Обслуживание долга занимает незначительную часть бюджетных ресурсов регионов и колеблется от 0,03% в Тюменской области до 0,55% в Санкт-Петербурге. Следует отметить, что Севастополь, не имеющий долга, а также Приморский и Алтайский края с достаточно низкими показателями долговой нагрузки и расходов на обслуживание долга в группу лидеров не вошли в связи с невысокими значениями бюджетной обеспеченности.

К группе отстающих по экономическому здоровью консолидированных бюджетов относятся регионы с повышенной долговой нагрузкой, которая составляет минимум 46,7% в случае Карачаево-Черкесской Республики и достигает 85,3% в Республике Мордовия. Расходы на обслуживание долга у регионов из данной группы составляют не менее 0,9% от ННД (в Орловской области), а в ряде случаев близки к 2% (Томская область и Республика Калмыкия) или превышают их (Ульяновская область). Поступления по ННД на душу населения в данной группе регионов находятся на низком уровне и составляют в среднем 60,2 тыс. рублей, при этом Карачаево-Черкесская Республика и Республика Калмыкия входят в топ-10 регионов с самыми низкими показателями поступлений (29,1 и 48,5 тыс. рублей соответственно).

Только два региона показали негативную динамику среди лидеров и аутсайдеров по экономическому здоровью консолидированного бюджета

Таблица 21

№ п/п	Наименование субъекта РФ	Текущий уровень экономического здоровья		Динамика экономического здоровья	
		консолидированного бюджета регионов		консолидированного бюджета регионов	
1	Ямало-Ненецкий автономный округ	0,99		0,23	
2	Тюменская область	0,97		-0,11	
3	Сахалинская область	0,96		0,23	
4	Ненецкий автономный округ	0,96		0,22	
5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	0,95		0,03	
6	г.Москва	0,94		0,19	
7	г.Санкт-Петербург	0,89		0,25	
8	Ленинградская область	0,79		0,07	
9	Мурманская область	0,79		-0,15	
10	Иркутская область	0,77		0,16	
76	Карачаево-Черкесская Республика	0,07		0,06	
77	Орловская область	0,06		0,25	
78	Псковская область	0,05		0,36	
79	Еврейская автономная область	0,04		0,19	
80	Костромская область	0,04		0,22	
81	Томская область	0,01		0,41	
82	Ульяновская область	-0,14		0,16	
83	Республика Калмыкия	-0,17		0,07	
84	Удмуртская Республика	-0,20		0,16	
85	Республика Мордовия	-0,22		0,66	

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным портала «Электронный бюджет», Минфина России

Вывод:
Еврейская автономная область входит в число аутсайдеров по экономическому здоровью консолидированного бюджета, это означает, что его экономика находится в сложном положении. Это может быть связано с низким уровнем ВВП, низким уровнем инвестиций и другими проблемами.

Дифференциация текущего уровня развития российских регионов

Рисунок 2



**Вывод:**

Еврейская автономная область входит в число регионов с уровнем развития ниже среднего и умеренно-негативной региональной динамикой. Это говорит о том, что экономика региона находится в состоянии стагнации или даже спада, что может быть вызвано различными факторами, такими как социально-экономическая обстановка в стране, санкционное давление, дотационность региона, отсутствия развитой промышленности, способной содержать регион и т.д. В таких условиях регион может столкнуться с проблемами в области занятости, доходов населения, инвестиций и других аспектов экономической жизни.

Источник информации:

https://raexpert.ru/researches/regions/economic_health_regions_2023/

Характеристика территории, в границах которой проводится оценка

Еврейская автономная область (идиш *עפֿרעאישע אוטאָנומע געגנט* *Yidishe oytonome gegnt*) — субъект Российской Федерации, входит в состав Дальневосточного федерального округа, Дальневосточный экономический район

Административный центр — город Биробиджан. Образована 7 мая 1934 года. Граничит на юге с Китаем (по реке Амур), на западе — с Амурской областью, на востоке — с Хабаровским краем. В 2010 году евреи составляли приблизительно 1,5% населения области (1700~ человек). ЕАО — единственный субъект Российской Федерации, имеющий статус автономной области, а также единственное в мире, помимо Израиля, еврейское административно-территориальное образование с официальным юридическим статусом.

География

По своим природным и климатическим условиям автономная область принадлежит к одному из благоприятных уголков Дальнего Востока России. Её территория представлена двумя типами рельефа — горным и равнинным. Горные области — южная часть обширной Хингано-Буреинской горной системы, занимающая примерно половину всей площади области на севере и западе. Высшая точка — гора Студенческая (1421 м). Равнинная часть, простирающаяся на юге и востоке, представляет западную окраину Средне-Амурской низменности, над поверхностью которой возвышаются три хребта останцевого типа: хребет Даур (674), хребет Большие Чурки (831) и хребет Ульдура (630).

С юго-запада, юга и юго-востока на протяжении 584 км территория области омывается водами одной из величайших рек Евразии — Амура. Ширина русла у западных границ области (близ села Пашково) — 1,5 км, у восточных — 2,5 км. Амур покрыт льдом 5 месяцев — с конца ноября до двадцатых чисел апреля. Зимой толщина льда достигает 2 м, что позволяет осуществлять по реке грузовые и пассажирские перевозки. Навигация продолжается в среднем 180 дней. К бассейну Амура принадлежит ряд крупных (длиной более 10 км) и 1146 малых (длиной менее 10 км) рек — это Бира, Биджан, Биракан, Ин, Урми, Икура и другие. Общая

протяжённость речной сети составляет 8231 км. Верховья рек Бира и Биджан служат нерестилищем для дальневосточной кеты.

Земельные ресурсы области составляют 36 266 км². Имеется 391,1 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе около 136,1 тыс. га пахотных земель. При проведении мелиоративных работ площадь пашни может быть увеличена в 3—4 раза.

Благоприятные почвенно-климатические условия, значительная продолжительность вегетационного периода, высокая годовая сумма положительных температур и обилие осадков в тёплый период года позволяют выращивать многие сельскохозяйственные культуры — зерновые и зернобобовые (в том числе сою и кукурузу), овощи, картофель, бахчевые. Важными отраслями сельскохозяйственного производства являются мясное и молочное животноводство, птицеводство.



Еврейская автономная область находится в часовой зоне МСК+7. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +10:00.

Климат

Климат умеренный, муссонный. Зима малоснежная и холодная (средняя температура января — от –19 °С на крайнем юго-западе в Амурзете до –25 °С в горах), лето тёплое и влажное. Значительное влияние на климат оказывает рельеф местности. В течение года выпадает 600—700 мм осадков, причём около 75 процентов осадков — в период с мая по сентябрь.

Флора и фауна

Территорию области покрывают густые леса. Флора области включает в себя 1392 вида растений, в том числе более 200 медоносных, около 300 видов лекарственных, леса богаты ягодами, грибами и орехами. Из 1,7 млн га лесных угодий 165 тыс. га занято кедрово-широколиственными лесами, 250 тыс. га — елово-пихтовыми, 165 тыс. га — лиственничными, 347 тыс. га дубовыми.

Разнообразен животный мир: здесь водятся бурый и гималайский медведи, амурский тигр, непальская куница, лисица, колонок, соболь, кабан, лось, изюбр, фазан, различные породы уток. Фауна млекопитающих насчитывает 59 видов.

В водоёмах области обитает 73 вида рыб, в том числе белый и чёрный амур, верхогляд, желтощёк, калуга, кета, ленок, амурский лещ, осётр, сазан, налим, таймень, толстолоб, хариус, щука и другие. Семь видов, нуждающихся в особой охране, занесены в Красную книгу России. Для воспроизводства дальневосточного стада лососёвых рыб в области действует два рыбопроизводных завода мощностью закладки 64,5 млн икринок в год.

Государственный природный заповедник «Бастак» учрежден постановлением Правительства Российской Федерации 28 января 1997 г. № 96 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 6, ст. 744). Расположен на территории Облученского, Биробиджанского и Сидовичского районов Еврейской автономной области. Общая площадь заповедника 127 094,5 гектара, в том числе в Облученском районе 72 662 гектара, Сидовичском — 35 323,5 гектара и Биробиджанском — 19 109 гектаров.

Пять государственных природных комплексных заказников занимают 225 тыс. га, что составляет 7 % территории области.

Динамичное развитие торговых отношений с КНР после распада СССР повлекло изменения в экологической обстановке в регионе. На основе десятилетних наблюдений был сделан вывод, что объём вырубок многократно превышает разрешённый и декларируемый. Это вызвало обеспокоенность Всемирного фонда дикой природы. Лесопилки и лесные склады, принадлежащие китайцам, играют ключевую роль в распространении незаконных рубок. Причём в этом бизнесе не последнее место занимают представители ОПГ. Браконьерство вносит вклад в сокращение редких видов животных; а основным направлением контрабанды стал вывоз частей и дериватов.

Минеральные ресурсы

На территории Еврейской автономной области выявлены и разведаны месторождения более 20 видов полезных ископаемых, в том числе крупные месторождения железа, марганца, олова, золота, графита, брусита, магнетитов, цеолитов, имеются источники минеральных вод.

По насыщенности месторождений и рудопроявлений, концентрации полезных ископаемых область является одной из богатейших территорий России.

Однако потенциал её природных ресурсов до конца не изучен и не разведан. К тому же подавляющая часть продукции минерально-сырьевого комплекса вывозится, перерабатывающих предприятий крайне мало.

Наиболее перспективные проявления полезных ископаемых могут и должны привлечь внимание отечественных и зарубежных инвесторов. Это позволило бы полнее использовать минерально-сырьевую базу ЕАО.

На 1 сентября 2023 **численность населения** (постоянных жителей) Еврейской автономной области составляет 158 305 человек, в том числе детей в возрасте до 6 лет - 15 712 человек, подростков (школьников) в возрасте от 7 до 17 лет - 18 799 человек, молодежи от 18 до 29 лет - 18 878 человек, взрослых в возрасте от 30 до 60 лет - 68 190 человек, пожилых людей от 60 лет - 34 510 человек, а долгожителей Еврейской автономной области старше 80 лет - 2 216 человек.

Административное деление

ЕАО	делится	на	1	город	областного	значения	Биробиджан и	5
районов: Облученский, Сидовичский, Биробиджанский, Ленинский, Октябрьский.								

Транспорт

Через территорию области с запада на восток проходит Транссиб. Река Амур с её притоками на юге области судоходна и пригодна для водного транспорта. По территории области проходит две шоссейные дороги: одна тянется с запада на восток через всю область от Облучья до Хабаровска, а вторая проходит с юга на север в направлении от Нижнеленинского через Лазарево до Биробиджана.

Образование

В 2023 году единственным действующим высшим учебным заведением области является Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема. Ранее существовавшие филиалы других вузов ликвидированы или находятся в стадии ликвидации.

Некоторые крупнейшие действующие предприятия и основной вид деятельности

- ООО "КС ГОК"
Добыча полезных ископаемых Добыча и обогащение руды Добыча железных руд
- ООО "РУБИКОН"
Строительство Организация строительных работ Разведочное бурение
- АО "КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЭК ЕАО"
Недвижимость Управление недвижимым имуществом
- ООО "ВОСХОД"
Финансовые услуги Прочие финансовые услуги
- ООО "ДВБК"
Добыча полезных ископаемых Добыча нерудных материалов
- ООО "ПОРЭМИТ"
Производство Химическая промышленность Производство химических продуктов
- ООО "ЛАЙ ФУ"
Сельское хозяйство Растениеводство
- ООО "ДОХОДНЫЙ ДОМ"
Финансовые услуги Прочие финансовые услуги
- АО "РНИЦ ЕАО"
IT-технологии Услуги в IT
- ГП ЕАО "ОБЛЭНЕРГОРЕМОНТ"
ТЭК Теплоснабжение
- ООО "КАРАГАЙ"
Добыча полезных ископаемых Добыча нерудных материалов
- ООО "МКК "ФАСТ ЕАО"
Финансовые услуги Банки
- ООО "СИНЬ-ЧУНЬ ЛЕС"
Лесное хозяйство Лесозаготовки
- ООО "ГОСТИНИЦА "ЦЕНТРАЛЬНАЯ"
Общественное питание Рестораны и службы доставки продуктов
- ООО "КАРЬЕР УШУМУНСКИЙ"
Угольная промышленность Добыча угля
- МУП "ЭНЕРГО-ТЕПЛО"
ТЭК Теплоснабжение
- ПК КОЛХОЗ "РАДДЕВСКИЙ"
Сельское хозяйство Смешанное сельское хозяйство
- ООО "КБР"
Добыча полезных ископаемых Добыча нерудных материалов
- ООО "БОФРОСТ"
Производство Производство кожи и изделий из кожи Пошив обуви
- ФГУП "БАШМАК"
Научная деятельность
- ООО "СК СЕВЕР"
Строительство Строительство зданий Строительство зданий
- ООО "СЕВЕР"
Сельское хозяйство Растениеводство
- МУП "ПАТП"
Перевозка пассажиров и грузов Наземный транспорт Общественный транспорт
- ОАО "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЫНОК"
Недвижимость Операции с недвижимостью Прочие операции с нежилой недвижимостью
- ООО "СИНТЕЗ"
Производство Производство из природных ресурсов Производство цемента, извести и гипса
- МУП "ВОДОКАНАЛ"
Водообеспечение
- ООО "КОСТЕНЬГИНСКИЙ ГОК"
Добыча полезных ископаемых Добыча и обогащение руды Добыча железных руд
- МУП "КУЛЬДУР"
Водообеспечение

Информация о социально-экономическом развитии Еврейской автономной области за январь – июнь 2024 года

Состояние экономики региона за январь – июнь текущего года характеризуется следующим образом. Оборот организаций за анализируемый период увеличился на 16,3 % и составил 64,8 млрд. рублей.

Сводный индекс промышленного производства составил 94,2 %, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» – 86,5 %; «обрабатывающие производства» – 99,1 %; «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,6 %; «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,2 %;

На снижение индекса добывающей отрасли оказало влияние уменьшение добычи металлических руд на 15,1 %.

Снижение индекса производства по виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» обусловлено сокращением выпуска продукции в следующих видах: производство текстильных изделий – на 55,6%, обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – на 18,0 %, производство пищевых продуктов – на 6,7 %, производство одежды – на 3,1 %, кожи и изделий из кожи – на 1,8 %.

Вместе с тем рост наблюдается по таким видам деятельности, как: деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – на 27,6 %, производство мебели – на 19,2 %, ремонт и монтаж машин и оборудования – на 12,8 %, производство резиновых и пластмассовых изделий – на 8,3 %, производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 4,3 %, производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 3,6 %.

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» за отчетный период 2024 года составил 11,9 млрд. рублей, или 137,6 % к соответствующему периоду 2023 года в сопоставимых ценах.

Введено 20,9 тыс. кв. метров жилья, что в 1,6 раза выше аналогичного периода прошлого года, все жилье введено в действие за счет собственных средств застройщиков.

Перевезено пассажиров автомобильным (автобусным) транспортом 5,0 млн. человек (103,2 %). Пассажирооборот автомобильного (автобусного) транспорта составил 29,9 млн. пасс-км (97,1 %). Перевезено грузов автомобильным транспортом 888,1 тыс. тонн (118,7 %), грузооборот составил 8,8 млн. тонно-километров (140,2 %).

По итогам отчетного периода 2024 года на потребительском рынке области оборот розничной торговли составил 21,5 млрд. рублей, или 112,0 % к уровню предыдущего года; оборот оптовой торговли – 6,1 млрд. рублей (79,8 %); объем платных услуг населению – 6,4 млрд. рублей (101,7 %); оборот общественного питания – 760,8 млн. рублей (110,2 %).

Индекс потребительских цен в июне 2024 года к декабрю 2023 года составил 103,2 %. За период с начала 2024 года продовольственные товары подорожали на 2,4 %; непродовольственные товары – на 2,5 %, стоимость услуг, оказываемых населению, возросла на 5,5 %.

Номинальный размер среднемесячной заработной платы в январе – мае текущего года составил 71543,3 рублей, с ростом на 17,9 % к аналогичному периоду предыдущего года. Реальная заработная плата за этот период увеличилась на 8,7 %.

Численность рабочей силы на конец мая текущего года составила 76,6 тыс. человек (104,4 % к марту-маю уровню 2023 г.), из них: 74,3 тыс. человек – численность занятого населения (105,1 %), 2,3 тыс. человек квалифицировались как безработные граждане (82,1 %); 609 человек – численность зарегистрированных безработных (79,1%).

Источник информации: <https://eao.ru/o-eao/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-eao/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

Для оценки стоимости движимого имущества оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых объектов. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Сегментация объектов оценки производится согласно классификации машин и оборудования, представленной в «Справочнике оценщика машин и оборудования "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание третье" под ред. Лейфера Л. А. 2023 г.

Таблица 24

№	Наименование объекта оценки	Группа
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	Спецтехника узкого применения
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	Транспортные средства и спецтехника общего применения
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	Спецтехника узкого применения
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	Транспортные средства и спецтехника общего применения

5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	Транспортные средства и спецтехника общего применения
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	Транспортные средства и спецтехника общего применения
7	Прицеп-вагон передвижной б/у завN№35G, СТ-000019	Транспортные средства и спецтехника общего применения
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	Транспортные средства и спецтехника общего применения
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	Спецтехника узкого применения
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	Транспортные средства и спецтехника общего применения
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	Транспортные средства и спецтехника общего применения

Анализ рынка грузовых автомобилей

В январе 2024 года рынок грузовых автомобилей с пробегом упал на 35,7% к декабрю 2023 года и на 6,5% к январю прошлого года и составил до 17,75 тыс. машин, о чем говорится в материалах «Автостат Инфо».

По данным статистики, перерегистрации иномарок сократились на 5,2% – до 9,7 тыс. ед. техники, а отечественных марок – на 8% до 8,1 тыс. грузовиков.

Доля китайских марок на грузовой «вторичке» составила 8,3% (1,48 тыс., +63,3% к прошлому году) от всего рынка и 15,3% от сегмента иномарок.

А вот перерегистрации брендов европейской «Большой семерки» сократились до 5,4 тыс. ед. техники (–14,4%), а доля упада до 30,5% от рынка и до 56% от сегмента иномарок против 33,3% и 62%, соответственно, зафиксированных годом ранее.

Все федеральные округа в январе 2024 года показали спад продаж грузовиков с пробегом кроме Сибирского ФО (доля от рынка 12,2%), где был зафиксирован 3-процентный рост показателей продаж. Рынок Центрального ФО (доля 27,1%) сократился на 6,9%. Добавим, что аутсайдерами стали Северо-Западный ФО (доля 8,5%), где был зафиксирован спад перепродаж на 17% и Приволжский ФО (доля 15,3%), где за тот же период снижение вторичного рынка грузовиков превысило 14%.

Самой популярной маркой на рынке грузовиков с пробегом остается КАМАЗ: 4,5 тыс. перерегистрированных машин (–8,6%), что соответствует доле в 25,4% против 26% годом ранее. Следом в рейтинге расположился ГАЗ: 1,54 тыс. б/у машин (–7,8%), что соответствует доле в 8,7% от всех перерегистраций. Третий результат у Scania (1,16 тыс. машин, –10,6%), доля рынка у которой составила в январе 6,5%. На 4-м месте в списке находится Volvo –1,15 тыс. машин, (–27,5%), что соответствует доле в 6,5% (8,4%). Замыкает топ-5 рынка грузовиков с пробегом МАЗ: 1,06 тыс. машин с пробегом (–7,8%), доля – 6%. Лучший из «китайцев» – Shacman. В январе было продано 550 ед. подержанных Shacman (+50%), что соответствует 9-му месту. Всего же в топ-30 марок с пробегом попали 8 китайских марок.

Самой популярной моделью на вторичном рынке грузовиков остался КАМАЗ-65115 6х4. Перерегистрации модели выросли в январе в годовом сравнении на 7,5% до 688 ед. Наиболее высокую динамику роста перепродаж в топ-10 показал КАМАЗ-6520 6х4: 546 ед. перепроданных машин (5-е место по объемам реализации). И только эти две модели показали рост перепродаж, тогда как все другие в первой десятке ушли в минус. На втором месте по рынку оказался внедорожный КАМАЗ-43118 6х6, который продемонстрировал спад в годовом сравнении на 10,1% до 634 ед., а на третьем – тягач Volvo FH 4х2: 573 ед. (–40%).

Так, можно сделать вывод, что основная волна смены владельцев европейских брендов прошла. Основные модели вторичного рынка грузовиков, КАМАЗы (65115 и 6520), еще продолжают активное движение. В целом вторичный рынок грузовиков выжидает, хотя рост доли китайских марок очевиден и, тем более, будет нарастать в дальнейшем.

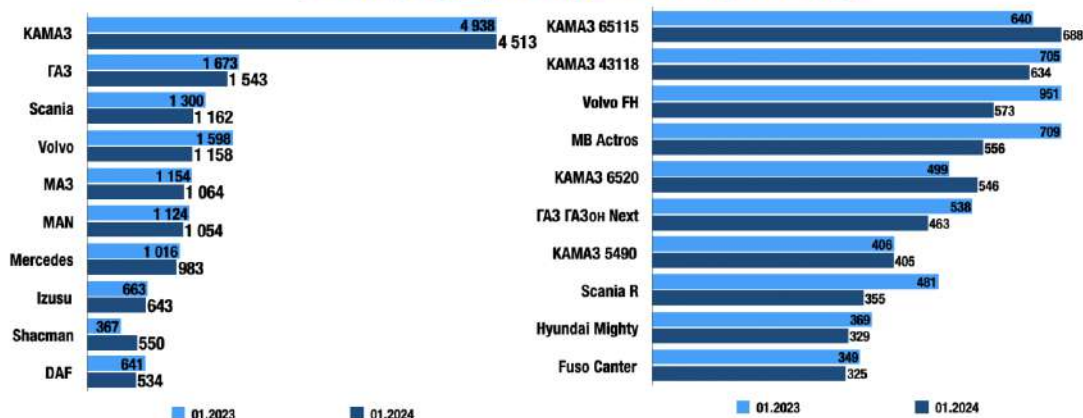
Рынок грузовиков с пробегом, январь 2024 г.: 17 746 ед., -6,5% к АППГ

Данные Автостат Инфо

Динамика парарегистраций за последние 12 месяцев, ед.



Топ-10 брендов рынка грузовиков с пробегом, ед.



Источник информации: <https://avtostat-info.com/News/11803>

Анализ рынка спецтехники

Если в 2021 году мы наблюдали дефицит спецтехники, то на январь 2024 г. можно сказать, что рынок профицитный. Это связано с тем, что после ухода европейских брендов российский рынок спецтехники заполнили и продолжают заполнять китайские производители машин, что непосредственно усложняет конкуренцию. В Китае много лет развивалась отрасль машиностроения, поэтому качество многих китайских брендов на сегодняшний момент — высокое. Производители ежегодно совершенствуются и используют накопленный опыт (в том числе западный) в процессе создания новой техники.

В основном в 2023 году на рынок строительной и дорожной техники значительно повлияли следующие события:

1. Неоднократные изменения курса валюты российского рубля по отношению к доллару и юаню. Из-за этого фактора стоимость техники увеличилась, а покупательская способность клиента снизилась, что непосредственно повлияло на спрос и количество продаж.

2. Увеличение ставки утилизационного сбора в отношении специализированной техники в соответствии с постановлением №2132 от 24.11.2022 года. Данное событие также напрямую повлияло на стоимость техники — она стала дороже.

В связи с данным постановлением некоторая техника стала дороже. Так, увеличилась стоимость на самосвалы и тягачи, фронтальные, мини- и вилочные погрузчики, бульдозеры и карьерные самосвалы, а также на катки, грейдеры и прицепы. Увеличение цены на технику из-за изменения утильсбора снизили покупательскую способность. В моменте утильсбор спровоцировал падение спроса на новую технику, но сегодня рынок стабилизировался, и спрос растет. К новым реалиям пришлось адаптироваться и адаптировать клиента.

3. Активное замещение европейских брендов китайскими и появление новых марок и производителей на рынке РФ. В связи с этим конкуренция стала на порядок выше и возник профицит спецтехники на рынке.

Однако несмотря на возникшие сложности, в целом рынок техники растет. Эксперты «Газпромбанк Лизинг» считают, что в 2023 году продажи спецтехники составят порядка 87 тыс. единиц, что на 75% больше относительно 2022 года. Ряд игроков рынка согласен с прогнозом компании. При этом по итогам полугодия продажи составили 34,9 тыс. единиц, из которых 70% пришлось на спецтехнику из КНР. На это влияет активное развитие сферы строительства. Это касается дорожного строительства, а также реконструкции зданий и постройки новых (как коммерческих и муниципальных, так и малоэтажных).

В 2023 году наибольшим спросом в России пользовались такие типы спецтехники, как фронтальный погрузчик, экскаватор, экскаватор-погрузчик, бульдозер и мини-погрузчик. В категории фронтальных погрузчиков лидируют модели грузоподъемностью 3 тонны. Эта не крупная габаритная техника может передвигаться по городским дорогам общего пользования между строительными площадками или при необходимости перевозиться на трале. Популярность объясняется универсальностью: такая модель может применяться для вывоза грунта, уборки снега и мусора. Среди экскаваторов наиболее популярными являются модели массой 20 и 22 тонны. Такие экскаваторы часто покупают в габаритных размерах, чтобы перевозить их по городу на трале без оформления дополнительных документов. Это значительно удешевляет использование техники и упрощает логистику.

Рынок спецтехники остается перспективным и динамично развивающимся, однако компаниям, работающим в этой отрасли, необходимо ежегодно следить за мировыми экономическими процессами и

адаптироваться к условиям рынка. В условиях высокой конкуренции важно не просто предоставлять надежную технику, за которую клиент готов платить, но и гарантию, большую запчастную базу и официальный сервис.

Источник информации: <https://www.eg-online.ru/news/478037/>

Анализ рынка предложений продажи сопоставимых с объектами оценки автомобилей и спецтехники

Для оценки стоимости объектов оценки были найдены аналоги на вторичном рынке, что позволяет применить сравнительный подход для получения наиболее точной и достоверной оценки. Этот метод основывается на сравнении объекта оценки с другими объектами, которые были предложены к продаже, и учитывает все их основные характеристики и условия сделок.

Объекты сравнения для расчета рыночной стоимости объектов оценки, предложения о продаже которых опубликованы на период, предшествующий дате оценки представлены в таблицах ниже.

Для объекта оценки №1 Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017 и объекта оценки №9 Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015:

Таблица 25

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка, модель ТС		Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL
Наименование (тип ТС)		Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор
Мощность двигателя	л.с.	228	не уст.	231	231	231	231
Масса	кг	29 850	29 850	29 840	29 840	29 840	29 850
Объем ковша	м3	1,7	1,8	1,74	1,62	1,7	1,62
Год выпуска		2013	2014	2013	2014	2013	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	24.05.2024	24.09.2024	27.08.2024	18.09.2024	20.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Красноярский край	Краснодарский край	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Цена предложения	руб.	-	11 500 000	7 420 000	6 900 000	7 500 000	7 500 000
Источник информации		-	https://auto.dr.om.ru/spec/kausk/volvo/ec300dl/excavator/universal/375209849.html	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2013_4295513991	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2014_3318160581	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2013_4182327065	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2014_3830110988

Интервал цены предложений экскаваторов Volvo EC300DL сопоставимых с объектами оценки годов выпуска и объема ковша в России на период, предшествующий дате оценки, составляет от 6,9 до 11,5 млн. руб.

Все предложения используются для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения, выбранных для расчета, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

Для объекта оценки №2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005 и объекта оценки №8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7286, 01-000006:

Таблица 26

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Марка, модель ТС		655191 (Hino 700)	Hino 700	Hino 700	Hino 700	Hino 700
Наименование (тип ТС)		Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал
Мощность двигателя	л.с.	410	410	410	410	410
Грузоподъемность	кг	17 650	21 500	21 500	21 500	не уст.

Год выпуска		2013	2013	2013	2014	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта
Дата предложения		24.09.2024	13.09.2024	13.09.2024	19.09.2024	09.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Иркутская обл.	Иркутская обл.	Хабаровский край	Республика Татарстан
Цена предложения	руб.		4 300 000	4 300 000	3 650 000	3 550 000
Источник информации			https://www.avito.ru/shelehov/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2013_4371104277	https://www.avito.ru/shelehov/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2013_4370929677	https://www.avito.ru/habarovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2014_4562089684	https://www.avito.ru/kazan/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2014_3559869544

Интервал цены предложений самосвалов Hino 700 сопоставимых с объектами оценки годов выпуска в России на период, предшествующий дате оценки, составляет от 3,55 до 4,3 млн. руб.

Все предложения используются для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения, выбранных для расчета, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

Для объекта оценки №3 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018:

Таблица 27

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
Марка, модель ТС		HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G
Наименование (тип ТС)		Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный
Мощность двигателя	л. с.	250,34	247	247	246	250	247	247	246
Масса	кг	31 500	32 100	32 100	31 500	32 100	31 500	31 500	31 500
Объем ковша	м3	1,7	1,6	1,65	1,9	1,8	1,6	1,9	1,9
Год выпуска		2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	18.09.2024	11.09.2024	20.08.2024	04.09.2024	02.09.2024	25.08.2024	20.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Тюменская обл.	Московская обл.	Москва	Москва	Санкт-Петербург	Тверская обл.	Санкт-Петербург
Цена предложения	руб.		8 500 000	6 300 000	7 500 000	6 200 000	7 800 000	6 850 000	7 500 000
Источник информации			https://www.avito.ru/gubinskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330lc-	https://www.avito.ru/elektroougii/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330lc-	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330-	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330-	https://www.avito.ru/tver/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekska_vator_hitachi_zx330-

			5g_2013_4 287637405	5g_2013_3 775910753	5g_2013_4 491522355	skavator_hi tachi_zx33 0lc- 5g_2013_4 301592275	hi_zx330- 5g_2013_3 611368353	5g_2013_3 717383810	hi_zx330- 5g_2013_4 491877370
--	--	--	------------------------	------------------------	------------------------	---	-------------------------------------	------------------------	-------------------------------------

Интервал цены предложений экскаваторов HITACHI ZX330-5G 2013 года выпуска в России на период, предшествующий дате оценки, составляет от 6,2 до 8,5 млн. тыс. руб.

Все предложения используются для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения, выбранных для расчета, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

В процессе анализа рынка, проведенного в целях оценки рыночной стоимости объекта №4 – тракторного прицепа «Сибирь»-2, зав. № 709, СТ-000025, было обнаружено, что объекты сравнения на вторичном рынке отсутствуют. В связи с этим, для расчета рыночной стоимости данного объекта было принято решение использовать затратный подход и выбрать аналог из первичного рынка. Аналог для объекта оценки №4 Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025:

Таблица 28

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения
Наименование		Прицеп тракторный на колесах	Прицеп тракторный на колесах
Марка		Сибирь-2	Кедр
Размеры	м	2,5х8	2,4х8
Стеклопакеты		пластиковые	Пластиковые
Дата предложения		24.09.2024	24.09.2024
Цена предложения	руб.	-	450 000
Источник информации		-	https://vagonds.ru/product/zhiloj-na-8-chelovek-kedr/?ysclid=m1udlssyvb821385509

Предложение используется для расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом. Скриншоты предложения продажи объекта сравнения, выбранного для расчета, представлен в приложении 3 к отчету об оценке.

Для объекта оценки №5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007:

Таблица 29

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Марка, модель ТС		УРАЛ 3255-3D-79	УРАЛ 3255	УРАЛ 3255	УРАЛ 3255
Наименование (тип ТС)		Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское
Мощность двигателя	л.с.	240	230	238	240
Год выпуска		2013	2013	2012	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	05.09.2024	21.08.2024	05.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Тюменская обл.	Тюменская обл.	Хабаровский край
Цена предложения	руб.		1 600 000	1 800 000	3 999 000
Источник информации			https://www.avito.ru/no_vvy_urengoy/gruzoviki_i_spetstehnika/ural_3255_2013_3657041429	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/ural_m_3255-3013-79_2012_3975792166	https://auto.drom.ru/spec/habarovsk/ural/3255/bus/brigade/102561308.html

Интервал цены предложений аналогичной объекту оценки №5 спецтехники УРАЛ 3255 в России на период, предшествующий дате оценки, составляет от 1,6 до 3,99 млн. руб.

Все предложения используются для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения, выбранных для расчета, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

Для объекта оценки №6 330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024:

Таблица 30

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Марка, модель ТС		330273-00753 Газ	3302 ГАЗ	3302 ГАЗ	3302 ГАЗ
Наименование (тип ТС)		Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой
Мощность двигателя	л.с.	106,7	107	107	107

Год выпуска		2020	2020	2020	2020
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	16.09.2024	18.09.2024	31.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Вологодская обл.	Ставропольский край	Республика Дагестан
Цена предложения	руб.		1 900 000	2 150 000	2 000 000
Источник информации			https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_azel_33023_2.9_mt_20_20_56_000_km_386084_4309	https://www.avito.ru/novopavlovsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2.9_mt_2020_41_000_km_424_1708020	https://www.avito.ru/vehrnee_kazanische/avtomobili/gaz_gazel_33023_2.9_mt_2020_32_000_km_4107403367

Интервал цены предложений автомобилей бортовых ГАЗ 3302 2020 года выпуска в России на период, предшествующий дате оценки, составляет от 1,9 до 2,15 млн. руб.

Все предложения используются для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения, выбранных для расчета, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

В процессе анализа рынка, проведенного в целях оценки рыночной стоимости объекта №7 Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019, было обнаружено, что объекты сравнения на вторичном рынке отсутствуют. В связи с этим, для расчета рыночной стоимости данного объекта было принято решение использовать затратный подход и выбрать аналог из первичного рынка. Аналог для объекта оценки №7 Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019:

Таблица 31

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №
Наименование		Прицеп-вагон передвижной	Прицеп тракторный на колесах
Марка, модель		8469.10	Кедр
Размеры	м	2,5х8 ¹	2,4х8
Стеклопакеты		пластиковые	Пластиковые
Дата предложения		24.09.2024	24.09.2024
Цена предложения	руб.	-	450 000
Источник информации		-	https://vagonds.ru/product/zhiloj-na-8-chelovek-keedr/?ysclid=m1udlssyvb821385509

¹ открытая информация из сети Интернет при проведении поиска по модели с шильдика, установленного у объекта оценки при осмотре: модель прицепа-вагона передвижного 8469.10. Размеры данного прицепа составляют 2,5х8 м. Источник информации: <https://www.uralst.ru/katalog/pricepy/pricep-spetsialniy/846910?ysclid=m22zy4k51f668876547>

Предложение используется для расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом. Скриншоты предложения продажи объекта сравнения, выбранного для расчета, представлен в приложении 3 к отчету об оценке.

В процессе анализа рынка, проведенного в целях оценки рыночной стоимости объекта №10 Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026, было обнаружено, что объекты сравнения на вторичном рынке отсутствуют. В связи с этим, для расчета рыночной стоимости данного объекта было принято решение использовать затратный подход и выбрать аналог из первичного рынка. Аналог для объекта оценки №10 Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026:

Таблица 32

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения
Наименование		Вагон -дом 4-х местный	Вагон -дом
Размеры	м	3,0х6,0	2,5х6,0
Стеклопакеты		пластиковые	Пластиковые
Дата предложения		24.09.2024	24.09.2024
Цена предложения	руб.	-	500 000
Источник информации		-	https://www.avito.ru/ulan-ude/remont_i_stroitelstvo/vagonchik_bytovka_4366_292502

Предложение используется для расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом. Скриншоты предложения продажи объекта сравнения, выбранного для расчета, представлен в приложении 3 к отчету об оценке.

Для объекта оценки №11 Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023:

Таблица 33

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Марка, модель ТС		MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4	MITSUBISI Outlander	MITSUBISI Outlander	MITSUBISI Outlander
Наименование (тип)		Автомобиль	Автомобиль	Автомобиль	Автомобиль

ТС)					
Мощность двигателя	л.с.	167,2	167	167	167
Год выпуска		2020	2020	2020	2020
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует капитального ремонта	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	18.09.2024	27.08.2024	19.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, г. Биробиджан, ул. 40 лет Победы д. 10	Хабаровский край	Приморский край	Иркутская область
Цена предложения	руб.	-	3 300 000	3 050 000	3 100 000
Источник информации		-	https://auto.drom.ru/habarovsk/mitsubishi/outlander/820357292.html	https://auto.drom.ru/vladivostok/mitsubishi/outlander/843766332.html	https://auto.drom.ru/irkutsk/mitsubishi/outlander/211313044.html

Интервал цены предложений автомобилей MITSUBISI Outlander 2020 года выпуска в России на период, предшествующий дате оценки, составляет от 3,05 до 3,3 млн. руб.

Все предложения используются для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения, выбранных для расчета, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

Вывод:

Таким образом, на дату оценки на вторичном рынке было найдено достаточное количество предложений продажи сопоставимых со всеми объектами оценки объектов сравнения, кроме объектов оценки под номерами 4, 7, 10. При наличии вторичного рынка объектов сравнения, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов сравнения, оценщик делает вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

По объектам оценки номер 4,7,10 расчеты будут проводиться затратным подходом.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ в Отчёте использовались три подхода оценки имущества (или обоснован отказ от применения отдельных подходов).

Существенные особенности подходов характеризуются:

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

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

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

Подходы к оценке связаны между собой фундаментальным уравнением оценки:

$$\left(\sum_{k=1}^m C_k \cdot i_k \right) - СИ \pm УС = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} \cdot P_j}{\sum_{j=1}^g P_j} = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^n}, \quad (*)$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части — текущая стоимость чистых денежных потоков (г от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (С — стоимость «реверсии»).

В формуле приняты следующие обозначения:

Ск - исторические стоимости затрат на дату К;

Ik- отраслевой индекс цен за период от k-ого года до даты оценки;

m - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);

ЧДП1 - чистые денежные потоки, получаемые за t-ый год жизни объекта оценки;

Сaj - стоимость j-го аналога на рынке;

pj - выборка j-ых аналогов;

q- число аналогов на рынке;

n - время будущей жизни объекта оценки;

t - ставка (норма) дисконтирования;

t - номер прогнозного периода.

Уравнение (*) представлено в упрощенном виде, при реальной оценке необходимо учитывать дополнительные факторы, например: дисконтирование исторических затрат, поправки на соответствие аналогов объекту оценки, реверсивную стоимость постпрогнозной продажи объекта оценки и др. Неравенство частей уравнения определяет погрешность оценки, связанную с достоверностью используемой информации.

Затратный подход — подход к оценке, который определяет текущую стоимость объекта экспертизы путём расчёта восстановительной стоимости с последующим учетом в ней обесценения, вызванного выявленными элементами накопленного износа: физическим, функциональным, экономическим.

В результате проведенного анализа рынка, оценщиком сделан вывод, что количество найденных для объектов оценки №1-3, 5, 6, 8, 9, 11 аналогов на дату оценки позволяет сделать выводы о рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, затратный подход не применялся в расчётах, так как согласно ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» п. 13 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Для объектов оценки №4,7,10 в процессе анализа рынка, проведенного в целях оценки рыночной стоимости, было обнаружено, что объекты сравнения на вторичном рынке отсутствуют. В связи с этим, для расчёта рыночной стоимости данного объекта было принято решение использовать затратный подход и выбрать аналог из первичного рынка.

Сравнительный подход основан на анализе совершенных и планируемых сделок с объектами максимально схожими с объектом оценки. Так как на дату оценки было найдено достаточное количество предложений продажи сопоставимых с объектом оценки. При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, эксперт делает вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

В основе **доходного подхода** лежит возможность определения величины дохода, генерируемого объектом оценки и определения на основе этого анализа размера рыночной стоимости. Отказ от применения доходного подхода к оценке автомобилей и спецтехники обосновывается тем, что они обычно не рассматриваются как доходная собственность. Доходный подход предполагает оценку будущих доходов от использования объекта оценки, однако легковые автомобили чаще всего используются для личных нужд, а не для получения прибыли, спецтехника используется в составе производственного комплекса и рассчитать доход, приносимый отдельной единицей затруднительно. Это делает применение доходного подхода нецелесообразным.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки.

Метод сравнения продаж – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находится под посторонним давлением
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Сравнительный подход – определения стоимости заключается в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Сопоставление будет проводиться с аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок.

После подбора аналогов и выявления факторов различия необходимо внести поправки в стоимости объектов-аналогов. Поправки обычно делятся:

- поправки к ценам на различия в условиях продажи;
- поправки на год выпуска;
- поправки на физическое состояние;
- поправки на техническую сопоставимость.

При сравнительном подходе к оценке объектов движимого имущества, оцениваемые движимые объекты или интересы собственности на имущество сравниваются с аналогичными объектами, которые продаются на рынке и цены, на которые известны.

Источниками данных при оценке движимого имущества в России являются интернет-порталы или бумажные носители, в которых имеется информация продажах движимого имущества.

При подходе на основе сравнений продаж должна существовать обоснованная база, т.е. должны быть выделены стоимость образующие факторы для сравнения с аналогичным имуществом и численно определены зависимости стоимости от этих факторов. Аналогичные объекты имущества должны регулярно продаваться на том же рынке, что и оцениваемый объект, или на рынке, который реагирует на те же экономические пере-

менные. Сравнение должно проводиться осмысленно и не должно вводить в заблуждение. Факторы, которые следует принимать во внимание при решении вопроса о том, существует ли обоснованная стоимость образующая база для сравнения, включают:

Сходство с оцениваемым объектом имущества в плане качественных и количественных описательных характеристик.

Количество данных и возможность проверки данных по аналогичному имуществу. Представляет ли цена аналогичного имущества коммерческую сделку. Необходим основательный и непредвзятый поиск аналогичных объектов имущества, чтобы обеспечить независимость и надежность оценки. Поиск должен включать простые объективные критерии для качественного отбора аналогичных объектов имущества.

Следует провести сравнительный анализ качественных и количественных схожих черт, и различий между аналогичными объектами имущества и оцениваемым имуществом.

Там, где это возможно и уместно, могут понадобиться корректировки. Корректировки делаются для того, чтобы сделать переход стоимости от аналогичных объектов имущества к стоимости оцениваемого имущества.

Обязательны корректировки для необычных, неповторяющихся и уникальных объектов оценки.

Если необходимо, следует делать соответствующие поправки на различия в собственности на рассматриваемое имущество и собственности на аналогичные объекты имущества в отношении характера и влияния таких различий, происхождения имущества или степени его реализуемости (или недостаточной реализуемости).

Когда для обеспечения ориентира для оценок используются предыдущие сделки с рассматриваемым имуществом, могут понадобиться корректировки, связанные с фактором времени или обстоятельствами в экономике и в отрасли, увеличением художественной ценности и формой, в которой такое имущество продается.

Косвенные правила оценки, или приблизительные методы, могут оказаться полезными в оценке имущества или интереса в движимом имуществе. Тем не менее, показателям стоимости, выводимым из использования таких правил, не следует придавать существенного веса, если нет уверенности, что покупатели сильно полагаются на них.

Возможность этого подхода к оценке движимого имущества сильно зависит от знания рынка и опыта оценщика, а также от наличия данных по сделкам с сопоставимыми объектами.

При оценке движимого имущества с применением сравнительного подхода допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

Описание принятых корректировок:

Корректировка на передаваемые имущественные права – не применялась

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект движимого имущества. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект оценки.

Корректировка не применяется, так как по данному элементу сравнения не выявлено различия в характеристике объекта оценки и объектов аналогов.

Корректировка на торг - применяется

Цены объектов сравнения являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Стр. 49, табл. 2.2.1.1 среднее значение доверительного интервала.

Таблица 34

№	Наименование объекта оценки	Группа	Значение корректировки, %
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	Спецтехника узкого применения	11,4
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	Транспортные средства и спецтехника общего применения	9,6
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	Спецтехника узкого применения	11,4
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	Транспортные средства и спецтехника общего применения	9,6
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	Транспортные средства и спецтехника общего применения	9,6
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	Транспортные средства и спецтехника общего применения	9,6
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	Спецтехника узкого применения	11,4

11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	Транспортные средства и спецтехника общего применения	9,6
----	---	--	-----

Рисунок 4



Справочник: оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

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

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

49

Корректировка на тип модель – не применялась

Корректировка не применяется, так как по данному элементу сравнения не выявлено различия в характеристике объектов оценки и объектов аналогов – объекты являются сопоставимыми автомобилями и спецтехникой одной модели.

Корректировка на состояние – применялась

Поправка на износ рассчитывалась по формуле: $(100 - I_o) / (100 - I_a)$, где I_a , I_o – износы объекта сравнения и объекта оценки соответственно.

Состояние объектов сравнения установлено оценщиком в результате анализа доступной об объекте информации из текста объявления и представленных рекламодателем фотографий объектов. Скриншоты объектов сравнения, выбранных в качестве аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, представлены в приложении 3 к отчету об оценке.

Состояние объектов оценки определялось исходя проведенного осмотра и задания на оценку (см. Приложение к Отчету об оценке).

При определении износа объектов оценки и объектов сравнения применена таблица 7.1.1 и 7.1.2 «Справочника оценщика машин и оборудования "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание третье" под ред. Лейфера Л. А. 2023 г.

**Коллективные экспертные оценки значений
физического износа для группы «Транспорт и
спецтехника общего применения»**

Таблица 7.1.1

Транспорт и спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандарт- ное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	6,5%	0,0%	14,1%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	11,8%	8,1%	1,4%	22,3%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	22,8%	12,7%	5,8%	39,4%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	38,9%	8,0%	28,3%	49,5%

Транспорт и спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандарт- ное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины))	57,2%	6,2%	49,0%	65,5%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	68,8%	9,2%	56,5%	81,0%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации, непригодный к эксплуатации и ремонту	85,8%	3,8%	80,5%	91,1%

**Коллективные экспертные оценки значений износа для
группы «Спецтехника узкого применения»**

Таблица 7.1.2

Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандарт- ное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	4,4%	0,0%	9,3%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	15,3%	5,2%	6,5%	22,0%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	28,2%	3,7%	23,3%	33,1%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	37,1%	7,5%	27,4%	46,8%

Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандарт- ное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины))	59,3%	5,0%	52,8%	65,8%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	69,7%	11,2%	56,2%	84,3%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации, непригодный к эксплуатации и ремонту	82,6%	7,5%	72,3%	92,8%

Корректировка на год выпуска – применялась

Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Стр. 184, табл. 6.3.1.

Таблица 35

№	Наименование объекта оценки	Группа	Значение корректировки, % на каждый год разницы
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	Спецтехника узкого применения	10,5
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005	Транспортные средства и спецтехника общего применения	10,6
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	Спецтехника узкого применения	Не применялась, аналоги сопоставимы по году выпуска
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	Транспортные средства и спецтехника общего применения	10,6
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Не применялась, аналоги сопоставимы по году выпуска
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7286, 01-000006	Транспортные средства и спецтехника общего применения	10,6
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	Спецтехника узкого применения	10,5
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Не применялась, аналоги сопоставимы по году выпуска

Рисунок 5



Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Средние значения и доверительные интервалы
коэффициента снижения стоимости за год
эксплуатации, в процентах**

Таблица 6.3.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,6%	8,4%	12,8%
Спецтехника узкого применения	10,5%	8,7%	12,2%
Угелемодорезный и водный транспорт	10,5%	7,7%	13,2%
Серийное оборудование широкого профиля	10,4%	8,8%	12,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,0%	8,8%	13,1%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1%	9,4%	14,8%
Электронное оборудование	15,6%	14,2%	19,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	17,7%	14,0%	21,5%

Корректировка на дату предложения – не применялась

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок претерпевает изменения.

В расчетах используется актуальная на дату оценки стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на место нахождения – не применялась

Данная корректировка не вносится, поскольку все объекты сравнения, как и объект оценки, являются движимым имуществом, а движимое имущество не привязано к какой-либо территории или местности.

Корректировка на основную характеристику - применялась

Корректировка применяется при отсутствии прямых аналогов, сопоставимых по техническим характеристикам, когда требуется внести корректировку на различие в технических характеристиках. Корректировка производится по формуле (3) «Справочника оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка применяется в расчете рыночной стоимости объекта оценки:

№ 1 Экскаватор Volvo EC300DL 4694 XP 27, 01-000017, основная характеристика: объем ковша;

- № 2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005, основная характеристика: грузоподъемность;
 № 3 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018, основная характеристика: объем ковша;
 № 5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007, основная характеристика: мощность двигателя;
 № 8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7286, 01-000006, основная характеристика: грузоподъемность;
 № 9 Экскаватор Volvo EC300DL 4693 XP 27, 01-000015, основная характеристика: объем ковша.

Расчет корректировки производится по формуле (3) из «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
 Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

4.4. Значение коэффициента торможения

При отсутствии прямых аналогов, сопоставимых по техническим характеристикам, необходима корректировка на различие в технических характеристиках. Корректировка цен на различия в технических характеристиках обычно производится по следующей формуле:

$$K_{\text{тех}} = \left(\frac{X_0}{X_1} \right)^Y, \quad (3)$$

где:

$K_{\text{тех}}$ – коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики.
 X_0 – характеристика объекта оценки.
 X_1 – характеристика аналога.
 Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения)

Впервые информация относительно коэффициента "шести десятых" была опубликована Р. Уильямсом и С.Г. Чилтоном²⁰. В дальнейшем их стали называть числами Чилтона. Диапазон изменения этих чисел составлял от 0,33 до 1,35 со средним значением 0,6. Конкретное значение коэффициента можно получить, основываясь на ценах новых объектов данного типа.

Если известны цены **новых** объектов на одну и ту же дату (желательно одного и того же поставщика), которые отличаются одним главным параметром, **значения**

²⁰Источник: Williams R. «Six-tenths factor» aids in approximating costs // Chemical Engineering. 1947. № 54(12), Chilton C. H. «Six tenths factor» applies to complete plant costs // Chemical Engineering. 1950. № 57

Определение коэффициента торможения для объекта оценки:

- № 1 Экскаватор Volvo EC300DL 4694 XP 27, 01-000017 – таблица 4.4.2.1, значение коэффициента: 1,23;
 № 2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005 – таблица 4.4.1.1 для группы «транспорт и спецтехника общего применения», значение коэффициента: 0,72;
 № 3 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018 – таблица 4.4.2.1, значение коэффициента: 1,23;
 № 5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007 – таблица 4.4.1.1 для группы «транспорт и спецтехника общего применения», значение коэффициента: 0,72;
 № 8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7286, 01-000006 – таблица 4.4.1.1 для группы «транспорт и спецтехника общего применения», значение коэффициента: 0,72;
 № 9 Экскаватор Volvo EC300DL 4693 XP 27, 01-000015 – таблица 4.4.2.1, значение коэффициента: 1,23;

Расчёт рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж представлен в таблицах ниже.

Объект оценки №1 Экскаватор Volvo EC300DL 4694 XP 27, 01-000017

Таблица 36

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка, модель ТС		Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL
Наименование (тип ТС)		Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор
Мощность двигателя	л.с.	228	не уст.	231	231	231	231
Масса	кг	29 850	29 850	29 840	29 840	29 840	29 850
Объем ковша	м3	1,7	1,8	1,74	1,62	1,7	1,62
Год выпуска		2013	2014	2013	2014	2013	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	24.05.2024	24.09.2024	27.08.2024	18.09.2024	20.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Красноярский край	Краснодарский край	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Цена предложения	руб.		11 500 000	7 420 000	6 900 000	7 500 000	7 500 000
Источник информации			https://auto.drom.ru/spec/kansk/volvo/ec300dl/excavator/universa/375209849.html	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2013_4295513991	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2014_3318160581	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2013_4182327065	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksavator_volvo_ec300dl_2014_3830110988
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК							
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		11 500 000	7 420 000	6 900 000	7 500 000	7 500 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена продажи	руб.		10 189 000	6 574 120	6 113 400	6 645 000	6 645 000
Наименование (тип ТС)		Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор
Марка, модель ТС		Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		10 189 000	6 574 120	6 113 400	6 645 000	6 645 000
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Износ, %		82,6%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%

Корректирующий коэффициент	в долях		0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Корректировка	в процентах		-76%	-76%	-76%	-76%	-76%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 445 360	1 577 789	1 467 216	1 594 800	1 594 800
Год выпуска		2013	2014	2013	2014	2013	2014
Корректировка	в процентах		-10,5%	0,0%	-10,5%	0,0%	-10,5%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 188 597	1 577 789	1 313 158	1 594 800	1 427 346
Дата предложения		24.09.2024	24.05.2024	24.09.2024	27.08.2024	18.09.2024	20.08.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 188 597	1 577 789	1 313 158	1 594 800	1 427 346
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Красноярский край	Краснодарский край	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 188 597	1 577 789	1 313 158	1 594 800	1 427 346
Корректировка на основные характеристики							
Объем ковша	м3	1,70	1,80	1,74	1,62	1,70	1,62
Коэффициент торможения (Y)		1,23					
Корректирующий коэффициент			0,93	0,97	1,06	1,00	1,06
Корректировка	в процентах		-7%	-3%	6%	0%	6%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 035 395	1 530 455	1 391 947	1 594 800	1 512 987
Сумма абсолютных значений корректировок объекта сравнения	%		94%	79%	93%	76%	93%
Весовой коэффициент		1,00	0,192	0,209	0,193	0,212	0,193
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		390 796	319 865	268 646	338 098	292 006
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	1 609 411					

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчёте об оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В статье <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html> автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам, рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких-либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Данная формула используется в расчёте и фактически реализована в строке «Весовой коэффициент» таблицы с расчётом рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж таблицы.

Источник информации: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1 Экскаватор Volvo EC300DL 4694 XP 27, 01-000017, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 1 609 411 руб.

Объект оценки № 2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005

Таблица 37

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Марка, модель ТС		655191 (Hino 700)	Hino 700	Hino 700	Hino 700	Hino 700
Наименование (тип ТС)		Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал
Мощность двигателя	л.с.	410	410	410	410	410
Грузоподъемность	кг	17 650	21 500	21 500	21 500	не уст.
Год выпуска		2013	2013	2013	2014	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта
Дата предложения		24.09.2024	13.09.2024	13.09.2024	19.09.2024	09.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Иркутская обл.	Иркутская обл.	Хабаровский край	Республика Татарстан
Цена предложения	руб.		4 300 000	4 300 000	3 650 000	3 550 000
Источник информации			https://www.avito.ru/shelehov/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profila_2013_4371104277	https://www.avito.ru/shelehov/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profila_2013_4370929677	https://www.avito.ru/habarovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profila_2014_4562089684	https://www.avito.ru/kazan/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profila_2014_3559869544
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК						
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		4 300 000	4 300 000	3 650 000	3 550 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		3 887 200	3 887 200	3 299 600	3 209 200
Наименование (тип ТС)		Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал
Марка, модель ТС		655191 (Hino 700)	Hino 700	Hino 700	Hino 700	Hino 700
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		3 887 200	3 887 200	3 299 600	3 209 200

Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта
Износ, %		85,8%	22,6%	22,6%	22,6%	22,6%
Корректирующий коэффициент	в долях		0,18	0,18	0,18	0,18
Корректировка	в процентах		-82%	-82%	-82%	-82%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	593 928	577 656
Год выпуска		2013	2013	2013	2014	2014
Корректировка	в процентах		0,0%	0,0%	-10,6%	-10,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	530 972	516 424
Дата предложения		24.09.2024	13.09.2024	13.09.2024	19.09.2024	09.09.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	530 972	516 424
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Иркутская обл.	Иркутская обл.	Хабаровский край	Республика Татарстан
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	530 972	516 424
Корректировка на основные характеристики						
Грузоподъемность	кг	17 650,00	21 500,00	21 500,00	21 500,00	не уст.
Коэффициент торможения (Y)		0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Корректирующий коэффициент			0,87	0,87	0,87	1,00
Корректировка	в процентах		-13%	-13%	-13%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		608 736	608 736	461 946	516 424
Сумма абсолютных значений корректировок объекта сравнения	%		95%	95%	106%	93%
Весовой коэффициент		1,00	0,339	0,339	0,321	0,343
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		206 362	206 362	148 285	177 133
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	561 009				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 561 009 руб.

Объект оценки № 3 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018

Таблица 38

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
Марка, модель ТС		HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G	HITACHI ZX330-5G
Наименование (тип ТС)		Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный
Мощность двигателя	л.с.	250,34	247	247	246	250	247	247	246
Масса	кг	31 500	32 100	32 100	31 500	32 100	31 500	31 500	31 500
Объем ковша	м3	1,7	1,6	1,65	1,9	1,8	1,6	1,9	1,9
Год выпуска		2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-	Объект на послегарантийном периоде эксплуата-

		объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	ции, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	18.09.2024	11.09.2024	20.08.2024	04.09.2024	02.09.2024	25.08.2024	20.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Тюменская обл.	Московская обл.	Москва	Москва	Санкт-Петербург	Тверская обл.	Санкт-Петербург
Цена предложения	руб.		8 500 000	6 300 000	7 500 000	6 200 000	7 800 000	6 850 000	7 500 000
Источник информации			https://www.avito.ru/gubkinskiy/gruzoviki_i_spetstehnik/a/gusenich_nyy_eksikator_hitachi_zx330lc-5g_2013_4287637405	https://www.avito.ru/elektrougli/gruzoviki_i_spetstehnik/a/gusenich_nyy_eksikator_hitachi_zx330lc-5g_2013_3775910753	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksikator_hitachi_zx330-5g_2013_4491522355	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_eksikator_hitachi_zx330-5g_2013_3611368353	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnik/a/gusenich_nyy_eksikator_hitachi_zx330-5g_2013_3717383810	https://www.avito.ru/tver/gruzoviki_i_spetstehnik/a/gusenich_nyy_eksikator_hitachi_zx330-5g_2013_3491877370	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnik/a/gusenich_nyy_eksikator_hitachi_zx330-5g_2013_4491877370
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК									
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		8 500 000	6 300 000	7 500 000	6 200 000	7 800 000	6 850 000	7 500 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется	применяется	применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена продажи	руб.		7 531 000	5 581 800	6 645 000	5 493 200	6 910 800	6 069 100	6 645 000
Наименование (тип ТС)		Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный	Экскаватор гусеничный
Марка, модель ТС		HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G	HI TACHI ZX330-5G
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		7 531 000	5 581 800	6 645 000	5 493 200	6 910 800	6 069 100	6 645 000
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными

		экономи- ческую целесооб- разность его выпол- нения	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей	объемами техниче- ского обслужи- вания, не требую- щий теку- щего ре- монта или замены каких-либо частей
Износ, %		82,6%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%
Корректи- рующий коэффи- циент	в долях		0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Корректи- ровка	в процен- тах		-76%	-76%	-76%	-76%	-76%	-76%	-76%	-76%
Скоррек- тирован- ная цена продажи	руб.		1 807 440	1 339 632	1 594 800	1 318 368	1 658 592	1 456 584	1 594 800	
Год выпус- ка		2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
Корректи- ровка	в процен- тах		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скоррек- тирован- ная цена продажи	руб.		1 807 440	1 339 632	1 594 800	1 318 368	1 658 592	1 456 584	1 594 800	
Дата предложе- ния		24.09.2024	18.09.2024	11.09.2024	20.08.2024	04.09.2024	02.09.2024	25.08.2024	20.08.2024	
Корректи- рующий коэффи- циент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректи- ровка	в процен- тах		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скоррек- тирован- ная цена продажи	руб.		1 807 440	1 339 632	1 594 800	1 318 368	1 658 592	1 456 584	1 594 800	
Место нахожде- ния		Еврейская АО, Облу- ченский район, п. Снарский	Тюменская обл.	Москов- ская обл.	Москва	Москва	Санкт- Петербург	Тверская обл.	Санкт- Петербург	
Корректи- рующий коэффи- циент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректи- ровка	в процен- тах		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скоррек- тирован- ная цена продажи	руб.		1 807 440	1 339 632	1 594 800	1 318 368	1 658 592	1 456 584	1 594 800	
Корректировка на основные характеристики										
Объем ковша	м3	1,70	1,60	1,65	1,90	1,80	1,60	1,90	1,90	
Коэффи- циент торможения (Y)		1,23								
Корректи- рующий коэффи- циент			1,08	1,04	0,87	0,93	1,08	0,87	0,87	
Корректи- ровка	в процен- тах		8%	4%	-13%	-7%	8%	-13%	-13%	
Скоррек- тирован- ная цена продажи	руб.		1 952 035	1 393 217	1 387 476	1 226 082	1 791 279	1 267 228	1 387 476	
Сумма абсолю- тных значе- ний кор- ректиро- вок объек- та сравне- ния	%		84%	80%	89%	83%	84%	89%	89%	

Весовой коэффициент		1,00	0,144	0,147	0,140	0,145	0,144	0,140	0,140
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		281 093	204 803	194 247	177 782	257 944	177 412	194 247
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	680 143							

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №3 Экскаватор гусеничный ИТАСНІ ZX330-5G, 01-000018, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 680 143 руб.

Объект оценки № 5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007

Таблица 39

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Марка, модель ТС		УРАЛ 3255-3D-79	УРАЛ 3255	УРАЛ 3255	УРАЛ 3255
Наименование (тип ТС)		Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское
Мощность двигателя	л.с.	240	230	238	240
Год выпуска		2013	2013	2012	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	05.09.2024	21.08.2024	05.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Тюменская обл.	Тюменская обл.	Хабаровский край
Цена предложения	руб.		1 600 000	1 800 000	3 999 000
Источник информации			https://www.avito.ru/novyy_urengoy/gruzoviki_i_spetstehnika/ural_3255_2013_3657041429	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/ural_m_3255-3013-79_2012_3975792166	https://auto.drom.ru/spec/habarovsk/ural/3255/bus/brigade/102561308.html
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК					
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		1 600 000	1 800 000	3 999 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 446 400	1 627 200	3 615 096
Наименование (тип ТС)		Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское	Специализированное пассажирское
Марка, модель ТС		УРАЛ 3255-3D-79	УРАЛ 3255	УРАЛ 3255	УРАЛ 3255
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 446 400	1 627 200	3 615 096
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Износ, %		85,8%	38,9%	38,9%	22,6%
Корректирующий коэффициент	в долях		0,23	0,23	0,18
Корректировка	в процентах		-77%	-77%	-82%
Скорректированная цена продажи	руб.		332 672	374 256	650 717
Год выпуска		2013	2013	2012	2014

Корректировка	в процентах		0,0%	10,6%	-10,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		332 672	413 927	581 741
Дата предложения		24.09.2024	05.09.2024	21.08.2024	05.09.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		332 672	413 927	581 741
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Тюменская обл.	Тюменская обл.	Хабаровский край
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		332 672	413 927	581 741
Корректировка на основные характеристики					
Мощность двигателя	л.с.	240,00	230,00	238,00	240,00
Коэффициент торможения (Y)		0,72	0,72	0,72	0,72
Корректирующий коэффициент			1,03	1,01	1,00
Корректировка	в процентах		3%	1%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		342 652	418 066	581 741
Сумма абсолютных значений корректировок объекта сравнения	%		80%	89%	93%
Весовой коэффициент		1,00	0,347	0,330	0,323
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		118 900	137 962	187 902
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	444 764			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки № 5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 444 764 руб.

Объект оценки № 6 330273-00753 Газ белый, СТ-000024

Таблица 40

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Марка, модель ТС		330273-00753 Газ	3302 ГАЗ	3302 ГАЗ	3302 ГАЗ
Наименование (тип ТС)		Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой
Мощность двигателя	л.с.	106,7	107	107	107
Год выпуска		2020	2020	2020	2020
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	16.09.2024	18.09.2024	31.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Вологодская обл.	Ставропольский край	Республика Дагестан
Цена предложения	руб.		1 900 000	2 150 000	2 000 000
Источник информации			https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_33023_2.9_mt_2020_56_000_km_3860844309	https://www.avito.ru/novopavlovsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2.9_mt_2020_41_000_km_4241708020	https://www.avito.ru/verhnee_kazanische/avtomobili/gaz_gazel_33023_2.9_mt_2020_32_000_km_4107403367
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК					
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		1 900 000	2 150 000	2 000 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена про-	руб.		1 717 600	1 943 600	1 808 000

дажи					
Наименование (тип ТС)		Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой	Автомобиль бортовой
Марка, модель ТС		330273-00753 Газ	3302 ГАЗ	3302 ГАЗ	3302 ГАЗ
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 717 600	1 943 600	1 808 000
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Износ, %		85,8%	22,6%	22,6%	22,6%
Корректирующий коэффициент	в долях		0,18	0,18	0,18
Корректировка	в процентах		-82%	-82%	-82%
Скорректированная цена продажи	руб.		309 168	349 848	325 440
Год выпуска		2020	2020	2020	2020
Корректировка	в процентах		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		309 168	349 848	325 440
Дата предложения		24.09.2024	16.09.2024	18.09.2024	31.08.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		309 168	349 848	325 440
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Вологодская обл.	Ставропольский край	Республика Дагестан
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		309 168	349 848	325 440
Корректировка на основные характеристики					
Мощность двигателя	л.с.	106,70	107,00	107,00	107,00
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		309 168	349 848	325 440
Сумма абсолютных значений корректировок объекта сравнения	%		82%	82%	82%
Весовой коэффициент		1,00	0,333	0,333	0,333
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		102 953	116 499	108 372
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	327 824			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №6 330273-00753 Газ белый, СТ-000024, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 327 824 руб.

Объект оценки № 8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006

Таблица 41

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Марка, модель ТС		655191 (Hino 700)	Hino 700	Hino 700	Hino 700	Hino 700
Наименование (тип ТС)		Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал
Мощность двигателя	л.с.	410	410	410	410	410
Грузоподъемность	кг	17 650	21 500	21 500	21 500	не уст.
Год выпуска		2013	2013	2013	2014	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта

Дата предложения		24.09.2024	13.09.2024	13.09.2024	19.09.2024	09.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Иркутская обл.	Иркутская обл.	Хабаровский край	Республика Татарстан
Цена предложения	руб.		4 300 000	4 300 000	3 650 000	3 550 000
Источник информации			https://www.avito.ru/shelehov/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2013_4371104277	https://www.avito.ru/shelehov/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2013_4370929677	https://www.avito.ru/habarovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2014_4562089684	https://www.avito.ru/kazan/gruzoviki_i_spetstehnika/hino_700_profia_2014_3559869544
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК						
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		4 300 000	4 300 000	3 650 000	3 550 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		3 887 200	3 887 200	3 299 600	3 209 200
Наименование (тип ТС)		Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал	Автомобиль-самосвал
Марка, модель ТС		655191 (Hino 700)	Hino 700	Hino 700	Hino 700	Hino 700
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		3 887 200	3 887 200	3 299 600	3 209 200
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта	Бывший в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требует текущего ремонта
Износ, %		85,8%	22,6%	22,6%	22,6%	22,6%
Корректирующий коэффициент	в долях		0,18	0,18	0,18	0,18
Корректировка	в процентах		-82%	-82%	-82%	-82%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	593 928	577 656
Год выпуска		2013	2013	2013	2014	2014
Корректировка	в процентах		0,0%	0,0%	-10,6%	-10,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	530 972	516 424
Дата предложения		24.09.2024	13.09.2024	13.09.2024	19.09.2024	09.09.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	530 972	516 424
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Иркутская обл.	Иркутская обл.	Хабаровский край	Республика Татарстан
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		699 696	699 696	530 972	516 424
Корректировка на основные характеристики						
Грузоподъемность	кг	17 650,00	21 500,00	21 500,00	21 500,00	не уст.
Коэффициент торможения (Y)		0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Корректирующий коэффициент			0,87	0,87	0,87	1,00
Корректировка	в процентах		-13%	-13%	-13%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		608 736	608 736	461 946	516 424
Сумма абсолютных	%		95%	95%	106%	93%

значений корректировок объекта сравнения						
Весовой коэффициент		1,00	0,339	0,339	0,321	0,343
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		206 362	206 362	148 285	177 133
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	561 009				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 561 009 руб.

Объект оценки №9 Экскаватор Volvo EC300DL 4693 XP 27, 01-000015

Таблица 42

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка, модель ТС		Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL
Наименование (тип ТС)		Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор
Мощность двигателя	л.с.	228	не уст.	231	231	231	231
Масса	кг	29 850	29 850	29 840	29 840	29 840	29 850
Объем ковша	м3	1,7	1,8	1,74	1,62	1,7	1,62
Год выпуска		2013	2014	2013	2014	2013	2014
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	24.05.2024	24.09.2024	27.08.2024	18.09.2024	20.08.2024
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Красноярский край	Краснодарский край	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Цена предложения	руб.		11 500 000	7 420 000	6 900 000	7 500 000	7 500 000
Источник информации			https://auto.drom.ru/spec/kansk/volvo/ec300dl/excavator/universal/375209849.html	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_volvo_ec300dl_2013_4295513991	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_volvo_ec300dl_2014_3318160581	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_volvo_ec300dl_2013_4182327065	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_volvo_ec300dl_2014_3830110988
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК							
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		11 500 000	7 420 000	6 900 000	7 500 000	7 500 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена продажи	руб.		10 189 000	6 574 120	6 113 400	6 645 000	6 645 000
Наименование (тип ТС)		Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор	Экскаватор
Марка, модель ТС		Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL	Volvo EC300DL
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		10 189 000	6 574 120	6 113 400	6 645 000	6 645 000
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации,	Объект на послегаран-	Объект на послегаран-	Объект на послегаран-	Объект на послегаран-	Объект на послегаран-

		требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	тийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	тийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	тийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	тийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	тийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Износ, %		82,6%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%
Корректирующий коэффициент	в долях		0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Корректировка	в процентах		-76%	-76%	-76%	-76%	-76%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 445 360	1 577 789	1 467 216	1 594 800	1 594 800
Год выпуска		2013	2014	2013	2014	2013	2014
Корректировка	в процентах		-10,5%	0,0%	-10,5%	0,0%	-10,5%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 188 597	1 577 789	1 313 158	1 594 800	1 427 346
Дата предложения		24.09.2024	24.05.2024	24.09.2024	27.08.2024	18.09.2024	20.08.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 188 597	1 577 789	1 313 158	1 594 800	1 427 346
Место нахождения		Еврейская АО, Облученский район, п. Снарский	Красноярский край	Краснодарский край	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 188 597	1 577 789	1 313 158	1 594 800	1 427 346
Корректировка на основные характеристики							
Объем ковша	м3	1,70	1,80	1,74	1,62	1,70	1,62
Коэффициент торможения (Y)		1,23					
Корректирующий коэффициент			0,93	0,97	1,06	1,00	1,06
Корректировка	в процентах		-7%	-3%	6%	0%	6%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 035 395	1 530 455	1 391 947	1 594 800	1 512 987
Сумма абсолютных значений корректировок объекта сравнения	%		94%	79%	93%	76%	93%
Весовой коэффициент		1,00	0,192	0,209	0,193	0,212	0,193
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		390 796	319 865	268 646	338 098	292 006
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	1 609 411					

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №9 Экскаватор Volvo EC300DL 4693 XP 27, 01-000015, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 1 609 411 руб.

Объект оценки № 11 Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023

Таблица 43

Исходные данные	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Марка, модель ТС		MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4	MITSUBISI Outlander	MITSUBISI Outlander	MITSUBISI Outlander
Наименование (тип ТС)		Автомобиль	Автомобиль	Автомобиль	Автомобиль
Мощность двигателя	л.с.	167,2	167	167	167
Год выпуска		2020	2020	2020	2020
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует капитального ремонта	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Дата предложения		24.09.2024	18.09.2024	27.08.2024	19.09.2024
Место нахождения		Еврейская АО, г. Биробиджан, ул. 40 лет Победы д. 10	Хабаровский край	Приморский край	Иркутская область
Цена предложения	руб.		3 300 000	3 050 000	3 100 000
Источник информации			https://auto.drom.ru/habarovsk/mitsubishi/outlander/820357292.html	https://auto.drom.ru/vladivostok/mitsubishi/outlander/843766332.html	https://auto.drom.ru/irkutsk/mitsubishi/outlander/211313044.html
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК					
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб.		3 300 000	3 050 000	3 100 000
Корректировка торг, руб.			применяется	применяется	применяется
Корректировка	в процентах		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 983 200	2 757 200	2 802 400
Наименование (тип ТС)		Автомобиль	Автомобиль	Автомобиль	Автомобиль
Марка, модель ТС		MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4	MITSUBISI Outlander	MITSUBISI Outlander	MITSUBISI Outlander
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		2 983 200	2 757 200	2 802 400
Состояние объекта		Бывший в эксплуатации, требует капитального ремонта	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей
Износ, %		68,8%	22,6%	22,6%	22,6%
Корректирующий коэффициент	в долях		0,40	0,40	0,40
Корректировка	в процентах		-60%	-60%	-60%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 193 280	1 102 880	1 120 960
Год выпуска		2020	2020	2020	2020
Корректировка	в процентах		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 193 280	1 102 880	1 120 960
Дата предложения		24.09.2024	18.09.2024	27.08.2024	19.09.2024
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 193 280	1 102 880	1 120 960
Место нахождения		Еврейская АО, г. Биробиджан, ул. 40 лет Победы д. 10	Хабаровский край	Приморский край	Иркутская область
Корректирующий коэффициент	в долях		1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процентах		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб.		1 193 280	1 102 880	1 120 960
Корректировка на основные характеристики					
Мощность двигателя	л.с.	167,20	167,00	167,00	167,00

Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Корректировка	в процен- тах		0%	0%	0%
Скорректированная цена прода- жи	руб.		1 193 280	1 102 880	1 120 960
Сумма абсолютных значений корректировок объекта сравне- ния	%		60%	60%	60%
Весовой коэффициент		1,00	0,333	0,333	0,333
Взвешенная цена по объекту сравнения	руб.		397 362	367 259	373 280
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	1 137 901			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №11 Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023, полученная по итогам сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки составляет 1 137 901 руб.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке машин, оборудования и других активов основан на определении стоимости восстановления или замены оцениваемого объекта. Этот подход обычно используется в случаях, когда информация о рынке ограничена или когда объект оценки имеет низкий уровень рентабельности.

Затратный подход к оценке движимого имущества практически реализуется в следующих методиках ((«Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебное пособие.-М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2002. стр. 49):

1. Расчет по цене однородного объекта. Используется для расчетов однородный объект, причем он может иметь совсем другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект пользуется определенным спросом на рынке и цена на него известна.

2. Поэлементный (поагрегатный) расчет. Применяется в тех случаях, когда оцениваемый объект 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.

3. Анализ и индексация затрат. Приведение старой стоимости объекта к современному уровню цен с помощью корректирующих индексов (индексов дефляторов). Этот подход может реализоваться, например, при переоценке основных фондов.

4. Расчет по укрупненным нормативам. Если имеется конструктивная документация на объект оценки и оценщик может получить информацию от предприятия-производителя, то открывается возможность рассчитать себестоимость продукции по укрупненным нормативам. Однако это процесс очень трудоемкий, основанный на знании расчетных алгоритмов, систематизации и анализе данных которая должна поступать от предприятий-производителей.

Согласно ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» п. 14 затраты на замещение объекта оценки могут определяться на основе сравнения с затратами на создание, производство или приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Точной копией объекта оценки для целей оценки признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Источник информации: <http://base.garant.ru/71074988/#ixzz5Tffoi7PI>

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 328): «14. При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные».

Источник информации: <https://base.garant.ru/71074988/>

Для определения величины рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода, прежде всего, необходимо определить его полную восстановительную стоимость. Только после оценки восстановительной стоимости и оценки реального износа можно сделать обоснованную оценку рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки

Восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства ранее созданного объекта в современных условиях, т.е. в ценах его приобретения на момент оценки. Если представить объект оценки как новый (еще не подвергшийся физическому износу), то, выяснив, чему будет равна его первоначальная стоимость при современном уровне цен, получим полную восстановительную стоимость.

Расчет по цене однородного объекта

Для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, который пользуется определенным спросом на рынке, и цена на него известна. Предполагается, что себестоимость изготовления объекта близка к себестоимости оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих производственных факторов.

Источник информации: https://vgasu.ru/attachments/otsenkastimostimashin_borisovaborisov.pdf, стр. 13.

Алгоритм расчета:

1. На открытом рынке находим объект однородный оцениваемому, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, цена которого (Ц_о) известна.

2. Рассчитывается полная себестоимость однородного объекта С_{п.о.} исходя из цены однородного объекта, известных ставок НДС, налога на прибыль организаций и показателя рентабельности продукции.

3. Рассчитывается полная себестоимость объекта оценки С_{п.}, с учетом корректировок, которые учитывают особенности объекта оценки и однородного объекта, например, различие в массе, объеме, размере, и любой другой конструктивной характеристике.

4. Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта С_{в.}

5. Восстановительная стоимость оцениваемого объекта подлежит обязательной корректировке с учетом дополнительных затрат, связанных с приобретением объекта. Она складывается как сумма всех затрат на его приобретение и доставку на приобъектный склад или место передачи в монтаж.

6. Расчет накопленного износа объекта оценки.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Полная себестоимость однородного объекта определяется:

$$C_{п.о.} = \frac{(1 - \text{НДС})(1 - \text{Н}_{пр} - K_p)C_o}{1 - \text{Н}_{пр}}, \text{ где}$$

Ц_о – цена однородного объекта (включая НДС);

НДС, Н_{пр} – ставки НДС (20%) и налог на прибыль (20%) соответственно;

rsb.ru/nalogovye			
то прощаемые Начальная страница бухгалтерия			
Публикации - Правовые акты - Налоги и справка - Семинары - Сервисы - Спецпроекты -			
Налоговые ставки			
Общая налоговая ставка составляет 20%, из них 2% зачисляется в федеральный бюджет, 18% - в бюджеты субъектов РФ.			
Законами субъектов РФ размер ставки может быть уменьшен для отдельных категорий налогоплательщиков в части суммы налога, подлежащих зачислению в региональные бюджеты. Однако в этом случае размер ставки не может быть ниже 13,5%.			
В отношении отдельных видов доходов установлены специальные налоговые ставки:			
Вид дохода	Налоговая ставка	Бюджет	Статья НК РФ
Доходы иностранных организаций, не связанные с деятельностью в РФ через постоянное представительство (за исключением доходов, перечисленных в пп. 2 п. 2, п.п. 3 и 4 ст. 284 НК РФ)	20%	федеральный	1 п. 2 ст. 284 НК РФ
Доходы иностранных организаций, не связанные с деятельностью в РФ через постоянное представительство, от использования, содержания или сдачи в аренду подвижных транспортных средств или контейнеров в связи с осуществлением международных перевозок	10%	федеральный	2 п. 2 ст. 284 НК РФ
Доходы, полученные в виде дивидендов российскими организациями от российских и иностранных организаций:	13%	федеральный	пп. 2 п. 3 ст. 284 НК РФ пп. 1 п. 3 ст. 284 НК РФ
- общая ставка	0%		
- ставка при соблюдении определенных условий			
Доходы, полученные в виде дивидендов иностранными	15%	федеральный	пп. 3 п. 3 ст. 284 НК РФ

Кр. – показатель рентабельности продукции.

Показатель применяется в размере 0,063 на основании данных документа *Приказ ФНС России от 30.05.2007 N ММ-3-06/333@ (ред. от 10.05.2012) "Об утверждении Концепции системы планирования выездных налоговых проверок"* Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности, в процентах (в 2023 году).

Источник информации:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55729/295da02404d085de3420ba1b64cace60fbed002/

Для бытовок и прицепов, в зависимости от их конкретного назначения и характеристик, могут подходить следующие коды ОКВЭД:

- Производство кузовов для автотранспортных средств; производство прицепов и полуприцепов (ОКВЭД 29.20):
 - 29.20.1: Производство кузовов для легковых автомобилей
 - 29.20.2: Производство кузовов для грузовых автомобилей
 - 29.20.3: Производство кузовов для автобусов
 - 29.20.4: Производство прицепов и полуприцепов
- Производство жилых автофургонов (кемперов) (ОКВЭД 29.11.1):
 - 29.11.1: Производство жилых автофургонов (кемперов)
- Производство контейнеров и цистерн (ОКВЭД 29.20.5):
 - 29.20.5: Производство грузовых контейнеров
- Производство трейлеров и полуприцепов (ОКВЭД 29.20.4):
 - 29.20.4: Производство прицепов и полуприцепов
- Производство бытовок (ОКВЭД 29.11.2):
 - 29.11.2: Производство бытовок и временных сооружений

Название кода ОКВЭД 29: Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

Рисунок 6

Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД.2)	2023 год	
	Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг, %	Рентабельность активов, %
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	6,3	4,1

Полная себестоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_n = C_{п.о.} \frac{N_o}{N_{од}}, \text{ где}$$

N_o , $N_{од}$ – мощность оцениваемого и однородного объекта соответственно.

Восстановительная стоимость оцениваемого объекта:

$$S_v = \frac{(1 - H_{пр}) C_n}{(1 - H_{пр} - K_p)}.$$

Показатель рентабельности должен соответствовать степени ликвидности оцениваемого объекта. Если спрос на какое-либо оборудование отсутствует, то их стоимость принимается на уровне себестоимости.

В практике бывает, что оцениваемый объект отличается от аналога одним или несколькими параметрами. Такие ситуации происходят, когда, например, оцениваемый объект снят с производства или является нестандартным оборудованием и т. д. При этом возникает необходимость в принятии допущения того, что стоимость объекта прямо пропорциональна соотношению сравниваемых параметров (стоимости и величины параметра). При этом базовой является стоимость замещения:

$$C_n = C_{п.о.} \frac{N}{N_a}, \text{ где}$$

$C_{п.}$ и $C_{п.о.}$ – стоимость замещения и стоимость аналога;

N и N_a – количественное значение оцениваемого объекта и аналога.

Данная формула справедлива, если параметры различаются не более чем на 20%. При больших различиях начинает сказываться масштабный фактор и зависимость становится экспоненциальной. Расчет будет таким:

$$C_n = C_{п.о.} \left(\frac{N_0}{N_{од}} \right)^n, \text{ где}$$

n – показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе («коэффициент тор-
можения», коэффициент Чилтона).

Данная формула дает достаточно точные результаты и используется в расчетах.

Для определения стоимости воспроизводства объекта оценки использовалась стоимость однородного объекта, имеющегося на рынке. Для объектов исследования, не производимых в настоящее время, используются объекты, имеющие аналогичные полезные свойства, у которых имеется сходство с объектом исследования по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной системе. Скриншоты объектов аналогов приведены в Приложении к отчёту об оценке.

Источник информации о цене однородного объекта представлен в таблице:

Таблица 44

№	Наименование объекта оценки	Цо	Источник информации
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	450 000	https://vagonds.ru/product/zhiloi-na-8-chelovek-kedr/?ysclid=m1udlssyvb821385509
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019	450 000	https://vagonds.ru/product/zhiloi-na-8-chelovek-kedr/?ysclid=m1udlssyvb821385509
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	500 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/remont_i_stroitelstvo/vagonchik_bytovka_4366292502

Дополнительные затраты, связанные с приобретением объектов не установлены. Расчет восстановительной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблице:

Таблица 45

№	Наименование объекта оценки	Цо, руб./шт.	НДС	Нпр	Кр	Сп.о., руб./шт.	Сп., руб./шт.	Св, руб./шт.
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	450 000	0,2	0,2	0,063	331 650	331 650	360 000
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019	450 000	0,2	0,2	0,063	331 650	331 650	360 000
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	500 000	0,2	0,2	0,063	368 500	368 500	400 000

Расчет накопленного износа

В теории оценки машин и оборудования, в составе накопленного износа, выделяют три вида износа:

- Физический износ;
- Функциональный износ;
- Внешний (экономический) износ.

Суммарный износ рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - (1 - \Phi_{ф}) \times (1 - \Phi_{фн}) \times (1 - \Phi_{вн})$$

Физический износ включает любое физическое изнашивание как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием внешних факторов.

Одним из методов расчета физического износа является экспертный метод оценки физического состояния. Коэффициент физического износа для объектов исследования был определен оценщиком на основании консультации с Заказчиком и в соответствии с состоянием, заявленным заказчиком в задании на оценку. Выбрано среднее значение физического износа из «Справочника оценщика машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 198-199, табл. 7.1.7.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики износа машин и оборудования.

Электронное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91,1%	5,1%	84,6%	97,5%

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Инструменты, инвентарь, приборы»

Таблица 7.1.7

Инструменты, инвентарь, приборы	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	4,3%	2,9%	0,7%	7,9%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6,7%	4,9%	0,8%	12,6%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены (каких-либо частей)	15,2%	7,9%	5,8%	24,6%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	26,4%	9,7%	14,6%	37,9%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	42,7%	13,3%	26,9%	58,6%

198

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики износа машин и оборудования.

Инструменты, инвентарь, приборы	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	62,2%	6,8%	54,1%	70,3%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,2%	9,9%	63,4%	87,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,8%	17,9%	67,4%	100,0%

В заключение параграфа отметим ряд обстоятельств, которые следует учитывать при использовании таблиц:

1. Описание состояния, приведенное в первом столбце, не позволяет однозначно указать техническое состояние, необходимые затраты на устранение дефектов, возможности эффективного использования оборудования в конкретных условиях. Поэтому каждому описанию состояния поставлен в соответствие диапазон значений величины износа (два правых столбца). Выбор конкретного значения внутри приведенного диапазона должен осуществлять оценщик на основании собственного анализа объекта оценки, состояния локального рынка и перспектив

199

Коэффициент определен в представленной ниже таблице:

№	Наименование объекта оценки	Коэффициент физического износа
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	0,427
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019	0,427
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	0,427

Таблица 46

Метод эффективного возраста (метод срока службы)

Это наиболее распространенный метод определения физического износа наряду с методом экспертного анализа физического состояния.

Реальные сроки службы машин и оборудования могут отличаться от нормативных из-за различных факторов: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности технического обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т.д.

При использовании метода эффективного возраста применяются следующие термины и определения:

Срок службы (срок экономической жизни. Всс) - период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или нормативный срок службы).

Остающийся срок службы (Во) - предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст (Вх) - количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст (Вэ) — разница между сроком службы и остающимся сроком службы (или величина наработки объекта за прошедшие годы):

$$Вэ = Всс * Во$$

Если имеются данные о загрузке оборудования, то эффективный возраст можно определить по формуле:

$$Вэ = Вх * Кзаг$$

где Кзаг- коэффициент загрузки оборудования.

Коэффициент физического износа равен:

$$Кф = \frac{Вэ}{Всс}$$

Существуют следующие варианты соотношения между эффективным и фактическим (хронологическим) возрастом: 1) эффективный возраст меньше фактического; 2) равен ему; 3) эффективный возраст больше фактического.

Первая ситуация ($V_{\text{э}} < V_{\text{ф}}$) возникает, когда оборудование эксплуатировалось с более низкой интенсивностью, чем предусмотрено в технической документации, выводилось из эксплуатации на какое-то время, подвергалось модернизации или капитальному ремонту, а также в тех случаях, когда на рынке имеется недостаток аналогичного оборудования.

Вторая ситуация ($V_{\text{э}} = V_{\text{ф}}$) возникает при эксплуатации оборудования в точном соответствии с техническими условиями, а также в случаях, когда за время эксплуатации не произошло существенного совершенствования технологии в данной области и отсутствуют внешние причины, изменяющие стоимость оборудования.

Третья ситуация ($V_{\text{э}} > V_{\text{ф}}$) возникает, если оборудование эксплуатировалось с нарушением технических условий при несоблюдении периодичности технического обслуживания, а также в случаях, когда в данной отрасли совершенствовались технологии и увеличивались предложения в данном сегменте рынка. Эта ситуация возможна, когда функциональное и экономическое устаревание оборудования больше его физического износа.

Расчет износа методом эффективного возраста не применялся, физический износ определен экспертным методом оценки физического состояния на основании консультации с Заказчиком и задания на оценку.

Функциональный износ

Если физический износ имеет абсолютный характер, то функциональное устаревание является относительным, потому что оно рассматривается по отношению к объектам-аналогам, и тем самым зависит от поля сравнения.

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин, оборудования.

Функциональное устаревание проявляется с появлением объектов-конкурентов, а не постепенно, как физический износ.

По причинам, вызвавшим функциональное устаревание, выделяют моральный и технологический износ.

Моральный износ - это износ, причина которого - улучшение свойств изделий аналогичных оцениваемому (изменение технических параметров или конструктивных решений, появление новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т.д.) или удешевление их производства.

Выявленные признаки морального износа, которые можно учесть через изменение мощности двигателя объекта и аналога:

$$\Phi_{\text{уни}} = \left(1 - \left(\frac{P}{p}\right)^n\right) \times 100\%, \text{ где}$$

P, p – реальная и расчетная мощность;

n – коэффициент «торможения цены».

Функциональное устаревание не обнаружено.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице:

Таблица 47

№	Наименование объекта оценки	Св, руб./шт.	Физический износ	С, рыночная стоимость, руб. за вычетом НДС	С, рыночная стоимость, руб.
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	360 000	0,427	206 280	247 536
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав № 35G, СТ-000019	360 000	0,427	206 280	247 536
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	400 000	0,427	229 200	275 040

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

Согласование результатов оценки

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному.

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Если используют какой-либо метод затратного подхода, то, применяя экономическую информацию о нормах расхода и ценах ресурсов, полученную от изготовителя или продавца, невольно моделируют процесс затратного ценообразования и в итоге получают затратную цену предложения. За счет этого оценка стоимости, как правило, получается завышенной, если, конечно, не допущены серьезные ошибки в привлекаемой исходной информации.

Если используют метод сравнительного подхода, то «затратный дух» получаемого результата значительно меньше, но все равно остается. Это связано с тем, что применяют документально подтвержденную ценовую информацию на аналоги, а извлекают эту информацию обычно из ценовых печатных источников, т.е. оперируют все теми же ценами предложения. В итоге возможно завышение результатов, хотя и весьма умеренное.

Среди трех подходов прямой путь к прогнозу цены спроса дает только доходный подход. Стоимость, рассчитываемая каким-либо методом доходного подхода, представляет собой верхнюю предельную цену, на которую может согласиться покупатель (инвестор), руководствуясь здравым смыслом при сопоставлении своих сегодняшних инвестиционных затрат с будущими доходами от владения покупаемым товаром. Естественно, для покупателя (инвестора) цена тем выгоднее, чем она ниже при прочих равных условиях. В то же время, чем ниже цена, тем меньше вероятность сделки купли-продажи по данному товару. Поскольку покупатель (инвестор), как и продавец, заинтересован в сделке, он может согласиться на некоторый прирост назначаемой цены. Эти соображения позволяют сделать вывод, что в общем случае оценка на основе доходного подхода дает несколько заниженный результат, если, конечно, не допущены ошибки при выборе исходных данных в расчете будущих доходов и расходов.

Первое восприятие результатов, полученных с применением разных подходов (методов), складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда эти значения расположены «кучно» и несущественно отличаются друг от друга. В этой ситуации едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости, полученные с помощью двух подходов (методов), близки друг к другу, а третья величина значительно отклоняется от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на проверку ее достоверности. Наконец, третья ситуация, при которой наблюдается значительный разброс результатов. В этом случае необходимо оценить качество каждого результата и свести результаты к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных с применением разных подходов (методов), чаще всего выполняют экспертным методом. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая из привлеченной информации не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критический взгляд оценщика на результаты своего труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$S_n = V_{cp} \times S_{cp} + V_{зат} \times S_{зат} + V_{дох} \times S_{дох}$, где

S_{cp} $S_{зат}$ $S_{дох}$ - стоимость объекта, полученная с применением сравнительного, затратного и доходного подходов соответственно;

V_{cp} $V_{зат}$ $V_{дох}$ - коэффициент весомости результата, полученного с применением сравнительного, затратного и доходного подходов соответственно, причем $V_{cp} + V_{зат} + V_{дох} = 1$

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных с помощью разных подходов (методов), в порядке возрастания их качества. Для ранжирования, прежде всего, необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки с применением разных подходов (методов). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты использования этих подходов (методов). Выделим пять основных критериев качества результатов оценки, которые примерно равноценны по своей значимости:

- соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки;
- преобладание исходных данных из надежных источников;
- преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями;
- степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки;
- использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета.

та.

В Отчёте об оценке, рыночная стоимость объекта оценки рассчитана с помощью одного подхода к оценке – сравнительного или затратного. Единственному использованному подходу присваивается весовой коэффициент 1,00.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 48

№1 Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	1 609 411	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	1 609 411		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	1 609 411		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	1 609 000		

Таблица 49

№2 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CADOBA7287, 01-000005			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	561 009	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	561 009		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	561 009		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	561 000		

Таблица 50

№3 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	680 143	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	680 143		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	680 143		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	680 000		

Таблица 51

№4 Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	Не применялся	247 536	Не применялся
Весовой коэффициент подхода		1,00	
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.		247 536	

Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	247 536
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	248 000

Таблица 52

№5 Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	444 764	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	444 764		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	444 764		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	445 000		

Таблица 53

№6 330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	327 824	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	327 824		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	327 824		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	328 000		

Таблица 54

№7 Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	Не применялся	247 536	Не применялся
Весовой коэффициент подхода		1,00	
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.		247 536	
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	247 536		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	248 000		

Таблица 55

№8 Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	561 009	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	561 009		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов	561 009		

к оценке, руб.	
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	561 000

Таблица 56

№9 Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	1 609 411	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	1 609 411		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	1 609 411		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	1 609 000		

Таблица 57

№10 Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	Не применялся	275 040	Не применялся
Весовой коэффициент подхода		1,00	
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.		275 040	
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	275 040		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	275 000		

Таблица 58

№11 Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование подхода	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.	1 137 901	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент подхода	1,00		
Итого взвешенное значение рыночной стоимости по подходу, руб.	1 137 901		
Рыночная стоимость по итогам применения подходов к оценке, руб.	1 137 901		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	1 138 000		

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет 7 702 000 (Семь миллионов семьсот две тысячи) руб.

Вывод:

Таблица 59

№	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Гос. регистрационный знак	Расположение объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.
1	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000017	2013	4694 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	1 609 000 (Один миллион шестьсот девять тысяч)
2	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7287, 01-000005	2013	H197KC 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча)
3	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX330-5G, 01-000018	2013	4695 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	680 000 (Шестьсот восемьдесят тысяч)
4	Прицеп тракторный "Сибирь"-2 зав № 709, СТ-000025	2013	4830 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	248 000 (Двести сорок восемь тысяч)
5	Специализированное пассажирское марка УРАЛ 3255-3D-79, ПТС 74HC852397, 01-000007	2013	H119YT 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	445 000 (Четыреста сорок пять тысяч)
6	330273-00753 Газ белый VIN ЧХ96330273L2793741, СТ-000024	2020	P680KB 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	328 000 (Триста двадцать восемь тысяч)
7	Прицеп-вагон передвижной б/у зав№35G, СТ-000019	-	-	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	248 000 (Двести сорок восемь тысяч)
8	Автомобиль-самосвал, марка 655191, VIN X896551CAD0BA7286, 01-000006	2013	У798СК 79	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча)
9	Экскаватор Volvo EC300DL, 01-000015	2013	4693 XP 27	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	1 609 000 (Один миллион шестьсот девять тысяч)
10	Вагон -дом 4-х местный 3,0*6,0, СТ-000026	-	-	Еврейская автономная область, Облученский район, п. Снарский	275 000 (Двести семьдесят пять тысяч)
11	Автомобиль MITSUBISI Outlander III RUS MIVEC 2.4, 2020г, СТ-000023	2020	P480MA 27	Еврейская автономная область, г. Биробиджан	1 138 000 (Один миллион сто тридцать восемь тысяч)

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет 7 702 000 (Семь миллионов семьсот две тысячи) руб.

Частнопрактикующий оценщик



Серган Т. В.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК И ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При определении рыночной стоимости объектов оценки в Отчёте об оценке использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ в ред. От 02.07.2021 г.
5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
9. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
10. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
11. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
12. Федеральный стандарт оценки «Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

Книги, справочные и периодические издания

13. Грибовский, Сергей Викторович. Методы капитализации доходов: [Оценка недвижимости] : Курс лекций / С.-Грибовский; Администрация Санкт-Петербурга, Ком. по упр. гор. имуществом, Гор. упр. инвентаризации и оценки недвижимости. - СПб. : Изд. дом "РОССТРО-пресс", 1997. - 167,[1] с. : ил.; 29 см.; ISBN 5-7684-0445-7 : Б. ц. Кондраков Н. П. Бухгалтерский учет и финансовый анализ. – М.: ДЕЛО, 2003
14. Риполь-Сарагоси, Франциско Балтасарович. Основы оценочной деятельности: Учеб. пособие для студентов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / Ф. Б. Риполь-Сарагоси. - М. : Приоритет-стандарт, 2002. - 240 с. : ил., табл.; 20 см.; ISBN 5-94909-014-4 Экономика -- Экономический анализ -- Российская Федерация -- Предприятие -- Учебник для высшей школы
15. Костромин, Владимир Евгеньевич. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств [Текст] : учебное пособие / В. Е. Костромин ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования "Марийский гос. технический ун-т". - Йошкар-Ола : МарГТУ, 2012. - ил., табл.; 20 см.; ISBN 978-5-8158-0990-1
16. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / под ред. Асаула А.Н. – М.: АНО «ИПЭВ», 2011. – 288 с.
17. Иванкова А.Л. Особенности расчета функционального и внешнего устаревания машин и оборудования //Вопросы оценки. 2013. № 2 (72). С. 55-60.
18. Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 3. С. 302.
19. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/под общей редакцией В. П. Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – 254 с.
20. Оценка машин и оборудования / под ред. Федотовой М.А. – М.: Альфа-М, 2011. – 336 с.
21. Оценка машин и оборудования (Valuing Machinery and Equipment) / под ред. Назарова О., Рутгайзера В. М.: Квинто-Консалтинг, 2010. – 432 с.
22. Справочник оценщика машин и оборудования "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание третье" под ред. Лейфера Л. А. 2023 г.
23. Информационное агентство ПРАЙМ ТАСС, <http://www.prime-tass.ru>
24. Информационное агентство Финнам. RU – Макроэкономические сценарии и прогнозы, <http://www.finam.ru>
25. Информационное агентство «Финмаркет», <http://www.finmarket.ru>
26. Федеральная служба государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>
27. Министерство экономического развития и торговли <https://www.economy.gov.ru/>
28. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчёте об оценке.