



ООО «Агентство по оценке имущества»

672000, г. Чита, ул. Анохина, 91, «Бизнес-Центр», корп. 2, офис 509
Тел.: (3022) 26-23-36, 32-28-68. E-mail: ocenka97@mail.ru



Некоммерческое партнерство «Партнерство РОО»

ОТЧЁТ № 151

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75.

Дата оценки: 06 сентября 2016 г.

Дата составления отчета: 08 сентября 2016 г.

Заказчик:

*Общество с ограниченной ответственностью
«Альпари»*

г. Чита, 2016 г.

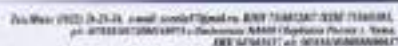


ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо

1. Основные факты и выводы	3
2. Основание для проведения оценки	4
3. Задание на оценку	4
4. Заявление о соответствии	6
5. Последовательность определения стоимости объекта оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)	6
6. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике:	7
7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
9. Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению	9
10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
11. Исходные данные	14
12. Анализ рынка объекта оценки	24
13. Обзор подходов к оценке. Выбор подходов и методов используемых для оценки	25
14. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки	29
15. Заключительные выводы	39
16. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	40
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	42





**"Агентство
по оценке имущества"**



Конкурсному управляющему
ООО «Альпари»
Верниковскому А.С.

Уважаемый Александр Сергеевич!

Оценка выполнена по состоянию на 06.09.2016 г.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартом оценки (ФСО №1), утвержденным Приказом МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015 г., Федеральным Стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Приказом МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г., Федеральным Стандартом оценки (ФСО №3), утвержденным Приказом МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г., Федеральным Стандартом оценки (ФСО №10), утвержденным Приказом МЭРТ РФ №328 от 01.06.2015 г., Федеральным Стандартом оценки (ФСО №9), утвержденным Приказом МЭРТ РФ №327 от 01.06.2015 г., Стандартами ССО РОО 2015.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

В процессе оценки специалистами Исполнителя было проведено обследование объекта – на основании документации, полученной от Заказчика, изучены рыночные данные и произведены соответствующие расчеты в рамках затратного, сравнительного.

Характеристика объекта оценки, источники информации, методика расчетов и заключений представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

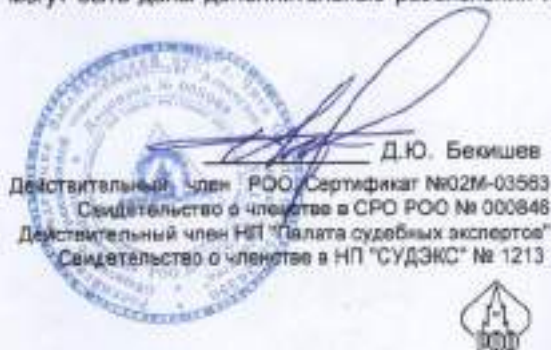
Результаты заключения, приведенные в Отчете, могут быть рекомендованы Заказчику оценки, и служить информацией при назначении начальной цены продажи объекта.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Директор ООО «Агентство по оценке имущества»

Эксперт-оценщик 1 категории



Независимость и компетентность
Объективность и достоверность



ООО «Агентство по оценке имущества»
672000, г. Чита, ул. Анохина, 91, корп. 2, оф. 509, тел. 26-23-36, 8-914-546-5002, E-mail: ocsenka97@mail.ru
ООО «Агентство по оценке имущества»
Чита, ул. Анохина, 91, корп. 2, оф. 509, тел. 26-23-36, 8-914-546-5002, E-mail: ocsenka97@mail.ru

1. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В качестве объекта оценки выступают:

- грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75.

В качестве информации идентифицирующей объект оценки принимались данные, предоставленные заказчиком оценки, при этом оценщики исходили из предположения, что предоставленные данные истинны и не требуют проверки. В результате проведенного осмотра объекта оценки, документации и фотографий объектов оценки для расчетов принято условие, что характеристики объекта оценки соответствуют данным паспорта технического средства.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки использованы стандартные подходы. С применением различных подходов к оценке стоимости объектов оценки с учетом исходных материалов, произведенных расчетов, были получены следующие результаты:

№ п/п	Наименование объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75	В данном Отчете не нашел своего применения	322 900,00	В данном Отчете не нашел своего применения
2	Крановая установка, Tadano	59 500,00	В данном Отчете не нашел своего применения	В данном Отчете не нашел своего применения
3	Итого		382 400,00	

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Исходя из приведенных в отчете аналитических расчетов, сделанных допущений и ограничительных условий, стоимость объекта оценки:

Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75,

по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

382 400 рублей

(прописью: Триста восемьдесят две тысячи четыреста рублей)

В том числе:

№ п/п	Наименование объектов	Регистрационный №	Год выпуска	Источник информации	Рыночная стоимость, округленно, с НДС руб.
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward	В 409 СВ 75	1992	Согласно Паспорту ТС серии 25 ТЕ № 802 000	322 900,00
2	Крановая установка, Tadano		1992	Согласно Паспорту ТС серии 25 ТЕ № 802 000	59 500,00
Итого:					382 400,00

2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является:	Договор на оказание услуг по оценке объектов оценки № 103/1 от 05.08.2016 г.
--	--

3. Задание на оценку

1	Объект оценки	Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75	
2	Имущественные права на объект оценки	Правоустанавливающие документы	Паспорт ТС серии 25 ТЕ № 802 000
		Субъект права	ООО «Альпари»
		Реквизиты/паспортные данные	672007, Забайкальский край, город Чита, улица Балябина, 17-16 ОГРН 1027501183863 от 26.12.2002г., ИНН 7535012897
		Вид права	Собственность
		Существующие ограничения (обременения)	Информация Заказчиком не предоставлена. Согласно договора № 103/1 от 05.08.2016 г. движимое имущество оценивается без учета обременений и залога.
3	Цель оценки	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки	



4	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Предоставление информации заказчику оценки о рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений, в том числе реализации на открытом аукционе
5	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)).
6	Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
7	Дата оценки	06.09.2016 г.
8	Период проведения работ по оценке (срок проведения оценки)	05.08.2016 г. – 16.09.2016 г.
9	Дата составления Отчёта	16.09.2016 г.
10	Форма отчёта	Письменная, полная

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
3. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщиков.
4. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы представлены Заказчиком и рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Инвентаризация объекта оценки оценщиком не проводилась.
8. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной им оценки, иначе как по отдельному договору и по официальному вызову суда.
11. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
12. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя



или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

13. Заключение по оценке содержит профессиональное мнение эксперта о величине рыночной стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене равной полученному значению рыночной стоимости.

14. В заключении представлен письменный отчет с приложениями, остальные дополнительные материалы, в т.ч. доказательного характера и расчеты находятся в рабочих материалах Оценщика.

15. Заказчик обязан освободить от ответственности и не причинять вреда Оценщику, и по заявлению Оценщика будет защищать последнего от расходов или обязательств, которые могут быть выдвинуты третьим сторонам в случае неправомерного использования результатов данной работы.

16. Материал и текст Отчёта являются объектами авторского права. Полное или частичное воспроизведение или тиражирование текста, либо какого либо материала Отчёта и использование его иным образом, кроме как, информации, предназначенной для целей и задач, указанных для целей и задач оценки, указанной в настоящем Отчёте недопустимо, и может быть разрешено только с письменного уведомления и согласия Оценщика, либо лица представляющего его интересы.

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке 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 представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

18. В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

19. Расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

20. К осмотру была предоставлена только здание трансформаторной подстанции, доступа внутрь здания обеспечен не был, оборудование также не было осмотрено, по причине того, что оно находится внутри здания. При расчете принято допущение, что оборудование находится

4. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, представленные в данном отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и выводы принадлежат Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета (заключения) и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
3. В отношении имущества, являющейся предметом настоящего Отчёта, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов, т.е. действуют непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащимися в отчете.
5. Оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оценённого имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
6. Оценщики имеют опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд достоверными и не содержащими фактических ошибок.
9. Оценщик имеет необходимые разрешительные документы на оказание услуг по оценке объектов оценки; образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в оценке. Иные специалисты организации не привлекались.

5. Последовательность определения стоимости объекта оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки).

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:



Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Идентификация объекта: исследование состояния объекта оценки, выявления его особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включающий в себя:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, коллегами-оценщиками.

Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

6. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике:

6.1 Сведения о Заказчике оценки:

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Альпари»
Юридический адрес	672007, Забайкальский край, город Чита, улица Балябина, 17-16
Почтовый адрес, фактический адрес	672007, Забайкальский край, город Чита, улица Балябина, 17-16
ИНН / КПП	ИНН 7535012897
Телефон	8 (924)271-32-00
Факс	-
Адрес электронной почты	alex_vernikov@mail.ru

6.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Сведения об эксперте-оценщике, работающем на основании трудового договора (информация обо всех привлекаемых к проведению экспертизы и подготовке отчета о проведенной экспертизе специалистами):

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах		
1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Бекишев Дмитрий Юрьевич
2	Местонахождение оценщика	672000 Забайкальский край, г. Чита, ул.Анохина, №91/Бутина, «Бизнес – Центр», корп.2, офис 509
3	Квалификация	Действительный член РОО (Сертификат №02М-03563 от 11.02.2004г.)
4	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 12 сентября 2007г., регистрационный № 000846. Выписка из реестра СОО от 26.03.2015г.
5	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ВСГ 4122325, выдан 15.02.2010 Негосударственным образовательным учреждением "Институт профессиональной оценки" г. Москва ("Финансы и кредит"). Диплом серии ПП №064762 выдан 02.11.2001г. Институтом повышения квалификации Финансовой академии при правительстве РФ г. Москва («Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом серии ПП №322706, выдан 31.10.2001г. выдан Институтом профессиональной оценки г. Москва («Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств»)
6	Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:	Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №6691R/776/06202/6, страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 19.02.2016 г. по 23 часа 59 минут 18.02.2017 г..



7	Стаж работы в области оценочной деятельности	17 лет
8	Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по оценке имущества"

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

1	Директор ООО «Агентство по оценке имущества»	Бекишев Дмитрий Юрьевич
2	ОГРН (ОГРИП) / Дата регистрации	1037550036380/ 24.09.2003г.
3	ИНН / Дата регистрации	ИНН 7536052807/ 01.10.2003г.
4	Юридический адрес юридического лица:	672000 г. Чита, ул. Анохина, №91
5	Местонахождение юридического лица:	672000 Забайкальский край, г. Чита, ул.Анохина, №91/Бутина, «Бизнес – Центр», корп.2, офис 509
6	Почтовый адрес юридического лица:	672002, г. Чита, ул. Амурская, №68, а/я 1035
7	Телефон, факс, E-mail:	Тел.: (3022) 26-23-36, (3022) 32-28-68, Факс: (3022) 26-23-36, 32-28-68 E-mail: ocenka97@mail.ru
8	Банковские реквизиты юридического лица:	р/с 40702810574000160973 в Читинском ОСБ № 8600, г. Чита к/с 30101810500000000637, БИК 047601637
9	Страхование гражданской ответственности юридического лица:	Страховой полис №6691R/776/06201/6 выдан ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 рублей, срок действия договора страхования: с 19.09.2016 г. по 18.02.2017 г.
10	Выписка Федеральной регистрационной службы из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков	СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007г. № 0003. Выписка Федеральной регистрационной службы из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 12 июля 2007года
11	Информация о членстве в профессиональных саморегулируемых организациях юридического лица:	Саморегулируемая организация - Российское общество оценщиков (РОО) Свидетельство об аккредитации в РОО №0776/75-1111/05 от 25.03.2014 г.

*Копии профессиональных документов приведены в приложении к отчету.

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

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

- Информация, полученная от Заказчика.
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.
- Информация, полученная через Интернет.
- Нормативные и методические документы (Законы, Стандарты).
- Литература и данные периодических изданий.
- Собственная база данных оценщика.

Информация, полученная от Заказчика:

Для определения стоимости объектов оценки Заказчиком оценки была предоставлена следующая информация:

1. Копия Паспорта ТС серии 25 TE № 802 000;
2. Копия Свидетельства о регистрации ТС серии 75 PB 598 130 от 11.10.2006г.;
3. Копия Письма № 13/9-5812 от 14.08.2015г.;
4. Копия Инвентаризационной описи № 3 от 28.07.2016г. (см. Приложения)

Анализ этой информации, позволяет сделать вывод, что объем исходной документации, предоставленной Заказчиком, в целом приемлем для проведения обследования и дальнейшего сбора информации по объекту оценки.

Информация, полученная через Интернет:

<https://www.avito.ru/>, <http://www.agroru.com/>, <http://agrarnik.ru/>, <http://www.shkomplekt.ru/>, <http://www.opt.ru/>, <http://gzlin.ru/>, <http://www.sibbaza.ru/>, <http://qlaster.ru/>, <http://smolensk.flagma.ru/>, <http://ayu-agro.pulscen.ru/>, <http://agroflot.ru/>, <http://agronom.ru/>, www.drom.ru/, www.farpost.ru/auto/

и т.д.

Литература и данные периодических изданий:

1	Андрианов Ю.В. «Оценка автотранспортных средств», М.: Дело, 2002.—488 с.
---	--



2	Андрианов Ю.В. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98. НИИАТ.
3	В.П. Антонов. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие. М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005.
4	Федотова М.А. Практика оценки стоимости машин и оборудования – М.: Финансы и статистика
5	Журналы «Российский оценщик»

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании вышеприведенной информации, предоставленной Заказчиком оценки.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Настоящая работа выполнена в соответствии с нормативными документами и документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";
- Стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №9, ФСО №10; утверждены министерством экономического развития и торговли РФ (приказы №№ 297, 298, 299 от 20.05.2014 г; №327 от 01.06.2015 г.; №328 от 01.06.2015 г.)
- Стандарты ССО РОО 2015.

Оценщик использовал вышеуказанные стандарты в связи с тем, что они являются обязательными.

9. Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Рыночная стоимость объекта оценки

В соответствии со ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

В соответствии с ССО РОО 2015г.: рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которое принесло бы имущество, выставленное на продажу (на открытом рынке) на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определении рыночная стоимость. *Рыночная стоимость* для целей настоящих стандартов – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Оцениваемые права. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других



лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом...».

Экспертиза отчета об оценке - осуществление мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа. (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).

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. (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г, Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г, Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.)

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

Цена - при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершен, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом. Цена уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (Глоссарий. Российское общество оценщиков. Москва, 2004г.).

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость (или стоимость при вынужденной продаже). - денежная сумма, которая может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. В стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», **ликвидационная стоимость** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

В пункте 3.7 ССО РОО 2015 Стандарт 2 (МСО 2) "Базы оценки, отличные от рыночной стоимости" также приводится понятие ликвидационной стоимости или стоимости при вынужденной продаже: «Сумма, получения которой, по разумным основаниям, можно ожидать от продажи имущества, за срок, слишком короткий, чтобы отвечать временным рамкам для маркетинга, указанного в определении рыночной стоимости. В некоторых государствах стоимость при вынужденной продаже может, в частности, подразумевать незаинтересованность продавца и покупателя, или же покупателей, которые совершают покупку, будучи осведомленными о неблагоприятном положении продавца.

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночной стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



Информация о наличии документации:

На дату оценки имеется:

1. Копия Паспорта ТС серии 25 TE № 802 000;
2. Копия Свидетельства о регистрации ТС серии 75 PB 598 130 от 11.10.2006г.;
3. Копия Письма № 13/9-5812 от 14.08.2015г.;
4. Копия Инвентаризационной описи № 3 от 28.07.2016г. (см. Приложения)

Описание оцениваемого объекта, физические и технические характеристики исполнены на основании предоставленных документов Заказчиком оценки и визуального осмотра.

Сведения об объекте оценки:

Таблица 10.1		
Объект оценки	Грузовой автомобиль Isuzu Forward	
Рег. №	В 409 СВ 75 RUS	
Год изготовления ТС	1992	
Имущественные права на объект оценки	Правоустанавливающие документы	Паспорт ТС серии 25 TE № 802 000
	Субъект права	ООО «Альпари»
	Реквизиты/паспортные данные	672007, Забайкальский край, город Чита, улица Балябина, 17-16 ОГРН 1027501183863 от 26.12.2002г., ИНН 7535012897
	Вид права	Собственность
	Существующие ограничения (обременения)	Информация Заказчиком не предоставлена. Согласно договора № 103/1 от 05.08.2016 г. движимое имущество оценивается без учета обременений и залога.
Сведения о текущем использовании	Эксплуатируется по назначению	
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ		
Идентификационный номер	Не установлен	
Марка, модель ТС	Isuzu Forward	
Наименование (тип ТС)	Грузовой	
Модель, № двигателя	6BG1-715045	
Шасси (рама) №	NRR12F-3581473	
Кузов (кабина, прицеп) №	Не установлен	
Цвет кузова (кабины, прицепа)	Белый	
Мощность двигателя, л.с (кВт)	210	
Рабочий объем двигателя, куб. см	6494	
Тип двигателя	Бензиновый	
Разрешенная максимальная масса, кг	7785	
Масса без нагрузки, кг	4370	
Организация – изготовитель ТС (страна)	Isuzu (Япония)	
Грузовой автомобиль Isuzu Forward находится в удовлетворительном состоянии, имеются сколы окраски кузова, следы ржавчины, двигателю требуется капитальный ремонт, обнаружены следы подтеков масла, обнаружены увеличенные люфты рулевого колеса, разрушение переднего бампера, износ протектора шин, крано-манипуляторная установка находится в не рабочем состоянии, обнаружены подтеки в гидравлической системе(см. приложение)		



Фотография №1



Фотография №2



Фотография №3



Фотография №4



Фотография №5



Фотография №6



Фотография №7



11. Анализ среды местоположения.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2016 г. (по последним официальным данным)

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.



Росстат опубликовал информацию о первой оценке по использованию валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2016 года.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шемтикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

Динамика и структура элементов использования ВВП

	I квартал 2016 г.		I квартал 2015 г.	
	динамика ²⁾	структура	динамика	структура
Валовой внутренний продукт	98,8	100	97,9	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление	96,5	77,4	94,5	75,5
домашних хозяйств	95,7	56,1	93,1	54,8
государственного управления	98,5	21,0	98,2	20,1
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,2	0,3	100,5	0,6
валовое накопление	108,2	15,5	67,8	12,1
валовое накопление основного капитала ¹⁾	90,1	16,0	93,6	15,3
экспорт	94,4	28,6	105,8	34,0
импорт	89,1	21,5	74,0	21,6

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

³⁾ В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: Росстат

В использовании ВВП в I кв. 2016 г. – по сравнению с I кв. 2015 г. - произошел структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и валового накопления при снижении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления увеличилась до 77,4 % и 15,5 % ВВП (I квартал 2015 г. – 75,5 % и 12,1 % ВВП), соответственно, при снижении чистого экспорта до 7,1 % ВВП (I квартал 2015 г. – 12,4 % ВВП).

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в I квартале 2016 г. изменялись следующим образом.

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 51,2 % ВВП против 48,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года. Это произошло за счет роста номинального

объема фонда заработной платы на 7,6 % в годовом выражении вследствие его увеличения в таких отраслях, как сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (на 9,1 %), добыча полезных ископаемых (на 6,3 %), оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (на 13,8 %), финансовая деятельность (на 16,8 %), операции с недвижимым имуществом (на 13,4 %).



Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налог на имущество, в основном обусловлено более низким уровнем мировых цен на энергоносители в I квартале 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, что повлекло за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых составило более 40 % в номинальном выражении.

Таким образом, в I квартале 2016 г. снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне значительного роста относительной доли оплаты труда наемных работников привело к уменьшению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 36,8 % ВВП против 38,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года.

По данным Росстата, индекс промышленного производства в июне вырос на 1,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, по итогам I полугодия - 0,4 процента. Объемы добычи полезных ископаемых увеличились на 1,6 %, г/г в июне и на 2,6 %, г/г за полугодие, обрабатывающие производства третий месяц подряд находятся в положительной области (1,6 %, г/г в июне), но за полугодие динамика все еще отрицательная (-0,9 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам I полугодия выросло на 0,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

	год	1 кв.	апр.	май	июнь	II кв.	I пол.
Производство – всего, %, г/г	-3,4	-0,6	0,5	0,7	1,7	1,0	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,3	3,4	1,7	1,5	1,6	1,8	2,6
Обрабатывающие производства	-5,4	-3,1	0,6	0,3	1,6	0,9	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,6	0,6	-4,0	2,1	2,0	0,0	0,4

Источник: Росстат

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства показывает, что динамика промышленности в июне улучшилась (0,3 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство – всего, %, м/м

Добыча полезных ископаемых
Обрабатывающие производства
Производство и распределение
электроэнергии, газа и воды



нояб.	дек.	январ.	февр.	март	апр.	май	июнь
-0,8	-0,1	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,2	0,3
-0,3	0,3	0,3	0,1	0,2	0,1	-0,5	0,1
-0,4	-0,2	-0,2	0,4	0,0	0,5	-0,4	0,5
0,5	-2,3	2,8	-1,7	0,0	-0,8	2,0	0,2

Источник: расчеты Минэкономразвития России

Добыча нефти в июне продолжает замедление темпов прироста (0,6 %, г/г). В производстве электро- и теплоэнергии в июне зафиксированы положительные темпы: 1,4 %, г/г и 3,7 %, г/г соответственно. Добыча газа вышла в небольшой плюс (0,1 %, г/г).

ТЭК, %, г/г	апрель	май	июнь
Нефть добытая	1,5	1,2	0,6
Газ горючий природный	-5,0	-5,7	0,1
Уголь	8,0	6,1	6,9
Электроэнергия	-1,7	0,5	1,4
Теплоэнергия	-6,6	3,3	3,7
Нефтехимия, %, г/г	апрель	май	июнь
Топливо дизельное	2,2	-2,1	3,0
Мазут топочный	-29,7	-29,9	-18,6
Бензин автомобильный	3,8	-2,3	4,3
Пластмассы в первичных формах	6,5	-4,8	-7,7

Источник: Росстат

В строительстве ситуация остается драматичной, объем работ по виду деятельности «Строительство» сокращается уже четвертый месяц подряд (-9,7 %, г/г в июне), причем сезонно сглаженный индекс показывает аналогичную динамику ускоряющегося спада. Рецессия в отрасли все так же обусловлена низким внутренним, внешним и инвестиционным спросом.

Производство стройматериалов, в свою очередь, по большинству позиций замедлило падение: выпуск цемента снизился на 8,5 %, г/г, кирпича на 13,7 %, г/г, блоков на 4,3 %, г/г. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов (стройматериалов) за I полугодие сократился на 10,5 %, а в июне на 3,0 %, г/г.

Строительство, %, г/г	апрель	май	июнь
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	-5,9	-9,0	-9,7
Производство стройматериалов, %, г/г	апрель	май	июнь
Портландцемент	-8,3	-9,9	-8,5
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-20,6	-18,2	-13,7
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-18,0	-20,6	-4,3
Конструкции и детали сборные железобетонные	-20,0	-11,5	-15,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Согласно отчету РЖД, погрузка всех грузов в июне составила 101,3 млн. тонн, увеличившись на 4,2 %, г/г, по итогам I полугодия объемы погрузки выросли на 1,8 % к соответствующему периоду прошлого года.



	млн. тонн	%, г/г
сен.15	103,5	-1,3
окт.15	107,0	-0,5
ноя.15	103,1	0,1
дек.15	104,3	1,1
январ.16	93,8	-2,9
фев.16	95,2	2,9
мар.16	105,1	2,0
апр.16	101,4	1,6
май.16	102,9	2,9
июн.16	101,3	4,2

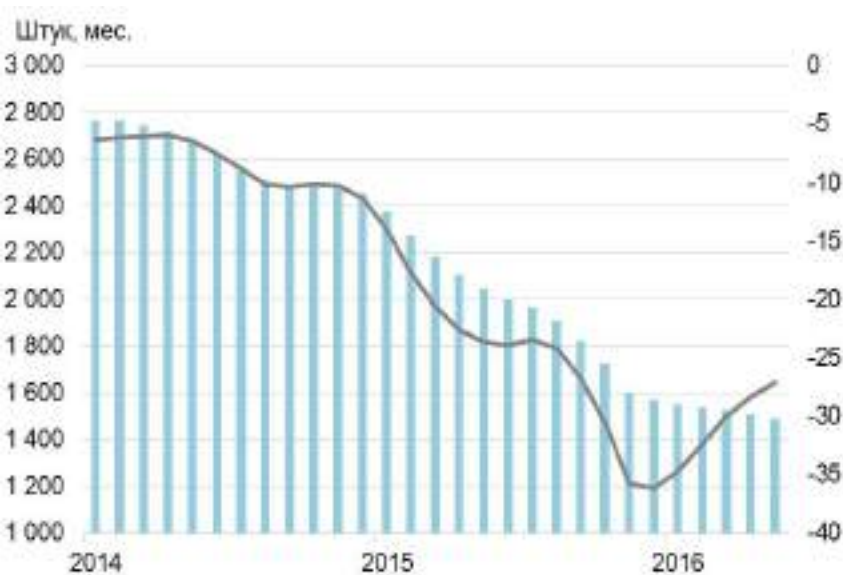


Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

В июне текущего года в продаже легковых автомобилей продолжилась негативная динамика. Темп падения продаж легковых автомобилей вновь ускорился до двузначного значения и составил, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, 12,5 % по отношению к июню предыдущего года.

Продажи легковых машин в Российской Федерации

	кол-во	г/г, %
май.15	125 801	-37,5
июн.15	140 161	-29,7
июл.15	131 087	-27,5
авг.15	138 670	-19,4
сен.15	140 872	-28,6
окт.15	129 958	-38,5
ноя.15	131 572	-42,7
дек.15	146 963	-45,7
январ.16	81 927	-29,0
фев.16	111 248	-13,3
мар.16	126 136	-9,9
апр.16	121 143	-8,6
май.16	107 665	-14,5
июн.16	122633	-12,5



Источник: Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕБ)

В июне текущего года имел место негативный разворот в динамике производства легковых автомобилей. Темп падения объёмов производства по данной позиции составил 5,3 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае объём производства легковых автомобилей вырос на 4,1 процента. По итогам I полугодия объём производства легковых автомобилей сократился практически на 18 процентов.

В то же время, в июне имел место позитивный разворот в производстве автобусов. Динамика по данной позиции вышла в положительную область, темп роста объёмов производства составил почти 14 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп спада объёмов производства автобусов составил практически 6 процентов. По итогам I полугодия объём производства автобусов сократился на 0,9 % по отношению к I полугодию предыдущего года.

Позитивный разворот произошёл в июне и в производстве грузовых автомобилей. Темп прироста объёмов производства по данной позиции составил 21,4 % по отношению к июню прошлого года, тогда



как в мае темп спада объемов производства грузовых автомобилей составил более 25 процентов. По итогам I полугодия рост объемов производства грузовых автомобилей составил 4,4 процента.

В производстве грузовых вагонов сохраняется положительная динамика, однако темп роста объемов производства несколько замедлился и составил в июне 5,3 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп роста объемов производства грузовых вагонов составил практически 15 процентов. Позитивная динамика в данной отрасли опирается, в том числе, на программу поддержки транспортного машиностроения на 2016 год (распоряжение Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 57-р). По итогам I полугодия рост объемов производства грузовых вагонов составил 3,1 процента.

В июне текущего года продолжился рост объемов производства металлорежущих станков, причём темп роста не только сохранил двузначное значение, но и значительно увеличился, составив 41,5 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп роста производства металлорежущих станков составил 30 процентов. По итогам I полугодия рост объемов производства металлорежущих станков составил 7,6 процента.

В июне металлургическое производство сократилось на 1,0 % по сравнению с июнем 2016 г., за I полугодие металлургия продолжает оставаться в отрицательной области (-1,7 %). Главным негативным фактором роста металлургического производства продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах.

После перехода в отрицательную область в мае, в июне темпы снижения чугуна составили -1,0 %, по итогам полугодия отмечен рост на 0,7 процента. В то же время, производство проката продолжает демонстрировать уверенный прирост (3,1 %). Стоит отметить, что в июне 2015 г. наблюдалось значительное снижение производства (-7,1 %), поэтому рост в текущем году может быть обусловлен эффектом низкой базы.

Производство стальных труб в июне сохранило двузначные отрицательные темпы прироста, однако негативная динамика в структуре производства труб обусловлена динамикой производства электросварных труб большого диаметра и электросварных труб, общая доля которых в общем производстве стальных труб (в натуральном выражении) составляет 63,3 %, имеют в июне отрицательные темпы прироста: -42,5 % и -6,3 % соответственно. Подобная динамика может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года.

Динамика производства конструкций из стали впервые с сентября 2015 г. перешла в положительную зону (40,3%), что может быть сигналом о намечающемся оживлении в строительном секторе.

Выпуск в пищевой промышленности в июне продолжает расти: производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,5 % г/г), рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных (10,8 % г/г), масел растительных нерафинированных (33,0 % г/г) увеличивается двузначными темпами, динамика производства мяса птицы и субпродуктов пищевых домашней птицы (5,9 % г/г), сыров и продуктов сырных (4,8 % г/г) и молока жидкого обработанного (1,9 % г/г) находятся в положительной области. Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в июне составил 102,3 % г/г, а за I полугодие 2016 года 102,8 процента к аналогичному периоду прошлого года. Положительно влияют на пищевую промышленность все еще продолжающееся импортозамещение и меры по поддержке отрасли, в то время как растущие цены производителей и низкий потребительский спрос оказывают давление.

Темп выпуска в легкой промышленности замедлился: индекс текстильного и швейного производства увеличился в июне на 4,0 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в мае, за I полугодие индекс вырос на 3,8 % к соответствующему периоду прошлого года. Производства тканей (20,6 % г/г), трикотажных изделий (6,6 % г/г), хромовых кожтоваров (20,5 % г/г) показывают рекордно высокие значения. Индекс производства кожи, изделий из кожи и обуви в июне составил 112,1 процента.



Краткая характеристика региона месторасположения объектов оценки: Забайкальский край



Федеральный округ: Сибирский
Экономический район: Восточно-Сибирский
Автомобильный код региона: 75, 80

Дата образования Забайкальского края, который объединил в себе Читинскую область и Агинский Бурятский АО: официальной датой создания Забайкальского края согласно Федеральному конституционному закону от 21 июля 2007 года 5-ФКЗ считается 1 марта 2008 года. Согласно закону предусмотрен переходный период до 1 января 2010 года, в течение которого должны быть сформированы органы государственной власти края и урегулированы все вопросы, связанные с его образованием.

Дата образования области - 26.09.1937 г.

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Краевой (областной) центр:	город Чита
Территория:	<u>Площадь</u> : 431 500 км ² (2,53% от РФ, 10 место в РФ)
Часовой пояс	Восьмой часовой пояс, разница во времени с Москвой (+) 6 часов
Население:	1 082 633 (<u>2016</u>) <u>Плотность</u> : 2,7 чел./км ² .
Географическое положение и состав:	в состав области входят Агинский Бурятский округ, 31 район, 10 городов и 45 поселков. Расположена в Восточном Забайкалье. Граничит с <u>Бурятской</u> и <u>Якутской</u> республиками, <u>Иркутской</u> и <u>Амурской</u> областями, <u>Монголией</u> и <u>Китаем</u> . Главные реки - бассейнов Байкала, Лены и Амура. Расстояние от Читы до Москвы: 6074 км.
Климатические условия:	Умеренный климатический пояс. Резко континентальный климат. Средняя температура января: -28.3°C. Средняя температура июля: +18.8°C.
Входит в состав:	<u>Сибирского федерального округа</u> и <u>Восточно-Сибирского экономического района</u>
Полезные ископаемые:	цветные и драгоценные металлы, железная руда, уголь, плавиковый шпат, разнообразное строительное сырье. Наиболее известные месторождения: полиметаллические руды - Новоширокинское; медные руды - Удоканское; титаномагнетитовые руды - Кручининское; угля - Харанорское.
Основные отрасли промышленности:	цветная и черная металлургия, машиностроение, электроэнергетика (Читинская и Харанорская ГРЭС), угольная.
Сельское хозяйство:	Область является крупным сельскохозяйственным регионом к востоку от озера Байкал, специализированным на тонкорунном овцеводстве. Развито также мясомолочное и мясное животноводство, отчасти свиноводство, птицеводство. Имеет место растениеводство, основные посевные площади сосредоточены в центральных, южных и юго-восточных районах. В горнотаежных и северных районах развит охотничий промысел.

Населённые пункты с численностью населения более 5 тысяч человек

Чита	339 453	Шерловая Гора	12 349	Приаргунск	7383
Краснокаменск	53 795	Балей	11 696	Кокуй	7128
Борзя	29 405	Горный	11 547	Красный Чикой	7093
Агинское	17 496	Первомайский	11 398	Домна	6963
Петровск-Забайкальский	17 144	Хилок	10 969	Дарасун	6976
Нерчинск	14 746	Могойтуй	10 900	Дульдурга	6581
Могоча	13 640	Атамановка	10 619	Сретенск	6608
Шилка	13 162	Новокручининский	10 360	Улёты	6061
Чернышевск	13 020	Оловянная	7755	Вершино-Дарасунский	5598
Забайкальск	12 917	Ясногорск	7558		
Карымское	12 811	Ясная	7623		

Город Чита (с 1851 года) — административный центр Забайкальского края с 1937 года, крупный промышленный и культурный центр, транспортно-коммуникационный узел Забайкалья. Город Чита состоит из четырех административных районов – Центрального, Ингодинского, Железнодорожного, Черновского.



Площадь территории муниципального образования — 534 кв. км. Расстояние от города Чита до Москвы — 6074 км. По численности населения город относится к категории крупных населенных пунктов.

В настоящее время в средних школах края работают свыше 15 000 учителей, из них около 10 000 человек с высшим педагогическим образованием, более 350 имеют почетное звание «Заслуженный учитель школы Российской Федерации». В ведении Министерства образования края находятся 11 вузов и филиалов, 6 средних специальных учебных заведений и 22 профессиональных училища, школы, дошкольные учреждения, учреждения дополнительного образования, институт повышения квалификации и др.

В 2006 году в трёх вузах края (ЗабГУ, ЗабГГПУ и ЧГМА) и 8 филиалах вузов получили высшее образование около 7000 человек.

Многофункциональные возможности города обусловлены его экономико-географическим положением, обеспечивающим наикратчайшую транспортную связь западных регионов России, стран Восточной и Западной Европы с Китаем, государствами Юго-восточной Азии. Основными партнерами города в культурной жизни и в экономических взаимоотношениях традиционно являются Китай и Монголия.

Город Чита занимает особое место в развитии туризма Забайкалья. Эта территория густо заселена и, следовательно, востребована местным населением.

Информация об итогах социально-экономического развития Забайкальского края за январь-март 2016 года (по последним официальным данным)

1. Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период

В январе-марте 2016 года в Забайкальском крае наблюдался рост объемов производства по видам деятельности: добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство.

Снижение отмечалось по видам деятельности - обрабатывающие производства, сельское хозяйство, оборот розничной торговли, оборот общественного питания, объем платных услуг населению. Сократились реальная заработная плата и реальные денежные доходы населения.

2. Промышленное производство

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимает добыча полезных ископаемых – 48,5 %, на долю обрабатывающих производств приходится 17,2 %, на долю производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 34,3 %.

В I квартале 2016 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды по полному кругу организаций производителей составил 28775,8 млн. рублей, индекс промышленного производства – 99,2 % к уровню соответствующего периода предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 13960,1 млн. рублей, или 110,1 %;
- обрабатывающие производства – 4946,1 млн. рублей, или 71,2 %;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 9869,6 млн. руб., или 102,0 %.

3. Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы в I квартале 2016 года направлено, по предварительной оценке, 9400,0 млн. рублей инвестиций в основной капитал, или 101,0 % к соответствующему периоду предыдущего года (фактические данные будут представлены в конце мая 2016 года). Наблюдалось оживление инвестиционной активности предприятий и организаций, а также расширение банковского кредитования и повышение его вклада в рост экономики.

На территории Забайкальского края в I квартале 2016 года осуществлялась реализация следующих ключевых инвестиционных проектов:

- Создание транспортной инфраструктуры для освоения минерально-сырьевых ресурсов юго-востока Забайкальского края (инвестор - ОАО «ГМК «Норильский никель»);
- Освоение Апасского месторождения (инвестор - ООО «Арктические разработки»);
- Освоение Нойон-Тологойского полиметаллического месторождения (инвестор - ООО «Байкал-руд»);
- Освоение Зашуланского каменноугольного месторождения (инвестор - ООО «Разрезуголь»);
- Организация производства по добыче и переработке руды Александровского золоторудного месторождения (инвестор - ЗАО «Рудник Александровский»);
- Освоение Чинейского месторождения титано-магнетитовых руд (инвестор - ОАО «Забайкал-стальинвест»);
- Строительство лесопромышленного комплекса в северо-восточных районах Забайкальского края (инвестор - ООО ЦПК «Полярная»);
- Комплексная реконструкция участка Карымская – Забайкальск (инвестор - ОАО «РЖД»).



4. Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в I квартале 2016 года составил 2615,1 млн. рублей, или 157,5 % к соответствующему периоду 2015 года. Несмотря на неблагоприятные экономические условия (высокая стоимость заемных ресурсов, рост долговой нагрузки предприятий, сокращение финансовых ресурсов для строительства объектов за счет бюджетных средств, снижение платежеспособного спроса на жильё, в том числе в связи с уменьшением доступности ипотечного жилищного кредитования), в указанном периоде наблюдался значительный рост объема строительных работ, связанный с проведением строительных работ Восточными электросетями ОАО «Читаэнего» к промышленным объектам ООО «Байкалруд».

В I квартале 2016 года организациями всех форм собственности и населением построено 265 квартир (94,3 % к уровню соответствующего периода предыдущего года) общей площадью 15,7 тыс. м² (60,9 %), в том числе для жителей городской местности – 10,2 тыс. м² (59,9 %), сельской местности – 5,5 тыс. м² (62,7 %).

Населением края за счет собственных и заемных средств построено 118 жилых домов общей площадью 10,1 тыс. м² (64,0 % от общего объема введенного в крае жилья).

Средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов квартирного типа (без индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в январе-марте 2016 года составила 45,9 тыс. рублей.

5. Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-марте 2016 года составил 35010,8 млн. рублей (93,2 % к уровню января-марта 2015 года).

Оборот розничной торговли сформировался в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила 98,9 % (в январе-марте 2015 года – 98,5 %).

В январе-марте 2016 года населению края оказано платных услуг на сумму 9276,1 млн. рублей, или 95,6 % к уровню аналогичного периода прошлого года. Цены и тарифы на платные услуги населению в марте 2016 года к декабрю 2015 года повысились на 1,0 % (в марте 2015 года - на 3,3 %).

По-прежнему наибольший удельный вес в общем объеме платных услуг населению занимают услуги связи, жилищно-коммунальные и транспортные услуги (72,4 % от всего объема расходов населения на платные услуги). Распространение кризисных явлений оказало негативное влияние на развитие некоторых видов платных услуг населению, так, наблюдалось снижение объемов предоставления услуг населению по 12 из 14 наблюдаемых групп.

Индекс потребительских цен в марте 2016 года в Забайкальском крае составил 101,6 % (к декабрю 2015 года). При этом прирост цен составил: на продовольственные товары – 2,1 %, непродовольственные товары - 1,4 %, услуги – 1,0 %.

6. Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот Забайкальского края в январе-марте 2016 года составил, по оценке, 100,3 млн. долл. США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 25,5 %. Объем экспортных операций составил 15,3 млн. долл. США (60,5 %), импортных - 85,0 млн. долл. США (77,7 %).

Соотношение экспорта и импорта сложилось следующим образом: экспорт – 15,3 %, импорт – 84,7 %. Основная часть товарооборота приходится на страны дальнего зарубежья (98,1 %).

Основными экспортируемыми товарными группами в I квартале 2016 года стали: древесина и изделия из нее (ее доля в экспорте края составляет 46,3 %), минеральные продукты (28,0 %). Основной импортируемой товарной группой является «продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье», доля в импорте которой составляет 52,2 %.

7. Финансы

Консолидированный бюджет края на 01 апреля 2016 года исполнен по доходам в сумме 10507,97 млн. рублей (22,6 % годовых бюджетных назначений), что ниже уровня аналогичного периода 2015 года на 678,12 млн. рублей, или на 6,1 %.

Объем безвозмездных поступлений исполнен на 24,1 % и составил 3241,69 млн. рублей. По состоянию на 01 апреля 2016 года в консолидированный бюджет края поступили дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности в сумме 2637,11 млн. рублей (31,8 % от годовых бюджетных назначений).

Доходы консолидированного бюджета края на 01 апреля 2016 года без учета поступлений из федерального бюджета и прочих безвозмездных поступлений сложились в сумме 7266,3 млн. рублей (22,1 % от годовых бюджетных назначений) и составили 102,3 % к уровню 01 апреля 2015 года.

В структуре доходов консолидированного бюджета на 01 апреля 2016 года доля безвозмездных поступлений составила 30,8 %, что на 7,8 процентных пункта ниже, чем на 01 апреля 2015 года. Основную долю собственных доходов составляет налог на доходы физических лиц (НДФЛ) – 31,9 %, что на 3,6 процентных пункта выше уровня аналогичного периода предыдущего года. Налог на прибыль



организаций составил 9,4 %. Поступления по налогам на имущество составили 11,1 % в общем объеме собственных доходов консолидированного бюджета (на 01 апреля 2015 года – 7,9 %).

Расходы консолидированного бюджета края на 01 апреля 2016 года сложились в сумме 12162,24 млн. рублей (25,6 % от бюджетных назначений) и составили 108,7 % к уровню 01 апреля 2015 года.

В структуре расходов консолидированного бюджета значительную долю занимают расходы на образование (37,8 %), социальную политику (19,9 %) и здравоохранение (16,3 %).

8. Сельское хозяйство

В I квартале 2016 года объем производства валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 2054,5 млн. рублей, или 97,2 % к уровню соответствующего периода 2015 года.

В структуре сельскохозяйственного производства на долю населения приходилось 83,5 % объема продукции, сельскохозяйственных организаций - 9,4 %, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей - 7,1 %.

9. Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-феврале 2016 года составила 29828,7 рубля и увеличилась на 4,1 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Выше среднекраевого уровня темпы роста заработной платы отмечены по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» (122,0 %), «строительство» (114,5 %), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (111,9 %).

Самыми высокооплачиваемыми видами деятельности остаются «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» и «финансовая деятельность». Среднемесячная заработная плата в этих видах деятельности превысила среднекраевой уровень в 1,7 и 1,9 раза соответственно.

Наиболее низкий уровень заработной платы сохраняется в «сельском хозяйстве» - 20,0 % к среднекраевому уровню.

В 2016 году продолжается реализация мероприятий, направленных на улучшение качества жизни населения в Забайкальском крае, способствующих сокращению относительной бедности в регионе.

Произведен расчет величины прожиточного минимума в Забайкальском крае на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения. В соответствии с постановлением Правительства Забайкальского края от 26 апреля 2016 года № 172 «Об установлении величины прожиточного минимума в Забайкальском крае за I квартал 2016 года» величина прожиточного минимума установлена в размере: на душу населения – 10465,16 рубля, для трудоспособного населения – 10924,47 рубля, для пенсионеров – 8326,50 рубля, для детей – 10848,27 рубля.

По данным Забайкалкрайстата просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 01 апреля 2016 года составила 57770,0 тыс. рублей и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 42779,0 тыс. рублей, или в 3,9 раза. Количество организаций, имеющих просроченную задолженность, составляет 29 единиц; численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность - 1414 человек.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджета составила 5132,0 тыс. рублей. Просроченная задолженность по заработной плате в учреждениях бюджетной сферы приходится на учреждения культуры Кыринского, Читинского, Оловянининского, Каларского, Карымского районов и образовательные учреждения Могочинского и Карымского районов.

10. Труд и занятость

По предварительным данным обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения края в январе-марте 2016 года составила 536,5 тыс. человек, что на 0,3 % больше (на 1,7 тыс. человек) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Численность занятых в экономике в среднем за январь-март 2016 года, по оценке, составила 478,4 тыс. человек (89,2 % от численности рабочей силы (экономически активного населения)) и уменьшилась по сравнению с январем-мартом 2015 года на 1,7 тыс. человек (на 0,4 %).

В среднем за январь-март 2016 года, по оценке, общая численность безработных составила 58,1 тыс. человек, что на 3,4 тыс. человек больше (на 6,2 %) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) за январь-март 2016 года составил 10,8 % от экономически активного населения (за январь-март 2015 года - 10,2 %).

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2016 года составила 12,5 тыс. человек (2,3 % от экономически активного населения) и уменьшилась к уровню февраля 2016 года на 0,04 тыс. человек (на 0,3 %), к уровню марта предыдущего года - увеличилась на 0,97 тыс. человек, или на 8,5 %, из них 10,5 тыс. человек получили пособие по безработице.

Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости населения, составила на конец марта 2016 года 12818 вакансий (включая заявленную потребность в иностранной рабочей силе) и увеличилась по сравнению с уровнем марта 2015 года на 3,1 %, или на 385 вакансий.



11. Моногорода

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2015 года № 668-р утвержден Перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), в соответствии с которым все моногорода распределены на 3 категории в зависимости от степени ухудшения социально-экономической ситуации.

В 1 категорию монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением отнесены пгт. Жирекен, пгт. Первомайский, город Краснокаменск, пгт. Новоорловск, пгт. Новопавловка. К городам, где существует риск ухудшения ситуации, отнесены пгт. Шерловая Гора, пгт. Кокуй, пгт. Вершино-Дарасунский.

Мониторинг социально-экономического положения моногородов в 2016 году осуществляется по ряду ключевых показателей: численность безработных граждан, уровень регистрируемой безработицы, численность работников, предполагаемых к увольнению с градообразующего предприятия и ряду количественных показателей в сфере производства (объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на градообразующем предприятии, индекс производства на градообразующем предприятии, степень загрузки производственных мощностей). Кроме того проводится оценка социально-экономического положения каждого моногорода в целом.

По состоянию на 01 апреля 2016 года в монопрофильных населенных пунктах Забайкальского края ситуация по показателям рынка труда остается, в целом, стабильной.

На 01 апреля 2016 года в Забайкальском крае на учете в качестве безработного состоит 976 жителей моногородов, обратившихся в органы службы занятости населения, численность безработных сократилась на 5,7 % (на 01 апреля 2015 года - 1036 человек).

Продолжает сохраняться тенденция к сокращению среднесписочной численности работников градообразующих предприятий в моногородах. По состоянию на 01 апреля 2016 года в целом по предприятиям численность снизилась на 8,0 % по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Рост среднесписочной численности отмечается только в ООО «Дарасунский рудник», что связано с запуском в эксплуатацию шахты и началом добычи руды подземным способом.

12. Анализ рынка объекта оценки

Российский рынок легковых автомобилей

Оптовые продажи грузовиков, включая легкие грузовики, в январе-марте 2016 года сократились на 6,4% в годовом исчислении до 22 753 ед. Спад продаж зафиксирован во всех сегментах рынка, кроме доминирующего на рынке сегмента отечественных автомобилей. Отгрузки отечественных автомобилей увеличились на 11,4% до 17 121 ед., а их рыночная доля выросла с 63,2% до 75,2%.

Продажи «российских иномарок» сократились на 5,9% до 1 944 ед. при сохранении их рыночной доли на уровне 8,5%. Совокупная доля произведенных в России грузовиков (отечественных и иномарок) увеличилась в январе-марте 2016 года до 83,7% против 71,7% годом ранее. Продажи импортных новых грузовиков иностранных марок упали на 45,8% до 3 634 ед., а их доля сократилась с 27,6% до 16,0% рынка. Продажи импортных поддержанных машин сократились втрое до 54 ед., а их доля на рынке убавилась от 0,7% до 0,3%.

Для справки: Импорт грузовых автомобилей физическими лицами, не принимаемый в расчет рынка, составил в январе-марте 2016 года всего 76 ед., включая 26 новых машин (за 3 месяца 2015 года было ввезено 203 ед., из них 115 ед. – новые).

Первым грузовиком, ознаменовавшим начало производства F-серии в России, стало шасси ISUZU Forward 18.0 (FVR34) с колесной формулой 4x2. Объем двигателя данного автомобиля равен 7,8 л, а мощность составляет 280 л.с.

Отметим, что грузовые автомобили семейства Forward становятся все более популярными на рынке среднетоннажного транспорта РФ. Этот среднемагистральный грузовик полностью удовлетворяет современным мировым стандартам по уровню комфорта, безопасности, экологических выбросов и экономичности. Исключительная маневренность в сочетании с внушительной грузоподъемностью делают грузовики серии Forward незаменимым решением для пригородных и междугородних перевозок.

На ульяновском заводе ISUZU планируется выпускать 1000 - 1500 шасси серии Forward в год. Первые 12 автомобилей были заказаны еще до начала сборки. Как только шасси были произведены и прошли инспекционный аудит инженерами по качеству ISUZU Motors (Япония), их сразу отгрузили клиентам.

Всего на заводе в Ульяновске с учетом F-серии производится семь моделей грузовых автомобилей из продуктовой линейки ISUZU: NLR, NMR N1, NMR, NPR, NQR, FSR и FVR. Сегодня грузовики ISUZU Forward являются участниками программы обновления автопарка, проводимой компанией



SOLLERS-ISUZU и предоставляющей выгодные условия приобретения новых автомобилей по схеме трейд-ин или при сдаче старого транспортного средства в утиль.

Гидроманипуляторы крановые-крановые установки (КМУ) бывают 2-х типов:

1. Кранового типа, представляют собой гидравлические манипуляторы кранового типа, грузоподъемность от 1 до 9 тонн, оснащенные телескопической стрелой, с вылетом от 2 до 27 метров, гидравлической лебедкой с тросом на 50 - 80 метров, а так же двумя или четырьмя аутригерами. Предназначены для установки на любое шасси отечественных и иностранных грузовых автомобилей, плав. средства, а так же для работы в стационарных условиях.

2. Гидравлического типа, представляют собой гидравлические КМУ складные за кабиной (роботы) от 1 до 40 тонн. Краны манипуляторы (КМУ) гидравлического типа - это результат передовых и технических идей воплощенных в жизнь. Особенности конструкции и монтажа КМУ, на различных автомобильных шасси, позволяет выполнять погрузочно-разгрузочные работы как с маленького, так и с большого расстояния. Один автомобиль с гидравлическим манипулятором выполняет роль грузовика и автокрана, совмещая в себе их достоинства. При использовании роботов выгода очевидна. Вы экономите не только на стоимости техники, но и на персонале обслуживающему данную технику. Главное преимущество КМУ роботов - широкое внедрение собственных новейших технологий, многие из которых уникальны. На протяжении более 15 лет гидравлические манипуляторы выполняют самые различные работы на территории РФ. Они прекрасно зарекомендовали себя не только на нефтяных и газовых промыслах Сибири работая в тяжелейших условиях (до -40°C) при больших нагрузках, но и в густозастроенных городах, где обычному автокрану не хватает места и пространства для выполнения определенных работ.

Основные технические показатели:

1. Количество секций у стрелы от 2 до 7.
2. Грузовой момент до 20 тонн/метр.
3. Грузоподъемность от 1 до 9 тонн.
4. Вылет стрелы от 2 до 27 метров.
5. Высота подъема груза до 30 метров.

13. Обзор подходов к оценке. Выбор подходов и методов используемых для оценки

13.1 Процесс оценки. Этапы оценки

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Идентификация объекта: исследование состояния объекта оценки, выявления его особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включающий в себя:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, коллегами-оценщиками.

Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода



оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

13.2 Обзор подходов (методов).

При определении стоимости рассмотрены следующие стандартные подходы (методы):

Затратный подход (метод)

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры стоимости объекта принимаются затраты на создание (в большинстве случаев приобретения) объекта с учетом понесенных издержек и возможного износа объекта за срок эксплуатации.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства – стоимости строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и объекта оценки.

Метод замещения состоит в определении стоимости замещения. *Стоимость замещения* объекта оценки представляет собой сумму затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

В обоих случаях определяется восстановительная стоимость объекта.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 2015), при оценке затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости затратным методом как стоимости воспроизводства (замещения) объекта за минусом накопленного износа.

При проведении расчётов, результат округляется до целого числа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход (метод)

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения в соответствии с которым, «разумный» покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности, продаваемых и покупаемых на рынке. Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого исполь-



зования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Математическая модель оценки может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{ai}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{ai} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в рыночную стоимость объекта оценки

$$\left(\sum_{i=1}^k W_i = 1\right)$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}$$

Здесь C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δu_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т. п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При определении стоимости объекта оценки корректируются цены на объекты-аналоги.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобное имущество на рынке продаж представлено единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Доходный подход (метод)

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность имущества генерировать доход. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Т.е. стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих чистых доходов, истекающих из факта владения данным объектом. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Используя данный подход, оценщик, измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом (как правило, при аренде или организации доходного бизнеса).

Доходный подход при оценке объектов опирается на два метода:

1. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП).

2. Метод прямой капитализации дохода.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Стоимость объекта получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

Основные этапы процедуры оценки Методом Дисконтированного Денежного Потoka:

- Определение величины затрат на ремонтно-восстановительные работы помещений.



- Выбор периода расчета (год, месяц, квартал и т.д.).
- Определение горизонта - количества периодов расчета.
- Оценка потенциального валового дохода для каждого периода расчета. Потенциальный валовой доход - это доход при 100 % использовании объекта оценки без учета потерь и расходов.
- Оценка действительного (эффективного) валового дохода для каждого периода расчета после завершения реконструкции. Действительный валовой доход - это потенциальный валовой доход за минусом потерь от недоиспользования.
- Расчет величины операционных издержек по эксплуатации оцениваемых помещений.
- Определение величины чистого операционного дохода для каждого периода расчета после завершения ремонтных работ. Чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.
- Определение величины ставки дисконтирования (отдачи на капитал). Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных потоков к текущей стоимости.
- Расчет величины реверсии. Реверсия - возврат капитала в конце горизонта расчета; определяется как наиболее вероятная цена продажи в конце горизонта расчета.
- Расчет рыночной стоимости по формуле:

$$MV = \sum_{j=1}^N \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{RV}{(1+i)^N}, \text{ где:}$$

MV - рыночная стоимость (руб.);

CF_j - денежный поток j -го периода;

i - ставка дисконтирования (отдачи на капитал);

N - горизонт расчета;

RV - реверсия.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

13.3 Выбор подходов и методов используемых для определения стоимости имущества

Анализируя основные подходы к оценке движимого имущества, следует отметить, что экономическая наука и практика выработала и использует три основных подхода:

- ➔ сравнительный;
- ➔ доходный;
- ➔ затратный.

Как правило, при оценке рыночной стоимости движимого имущества используется затратный и сравнительный подходы. Доходный подход используется крайне редко, в особых уникальных случаях, при оценке бизнеса, когда движимое имущество сдаётся в аренду для извлечения прибыли непосредственно от передачи прав пользования. Затратный подход в методике оценки стоимости представлен следующими методами:

- ➔ калькуляционный;
- ➔ ресурсно-технологический или по-агрегатный;
- ➔ нормативно-параметрический;
- ➔ расчета по цене однородного объекта;
- ➔ индексный или трендовый.

В практике наиболее широко применяют следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- ➔ метод прямого сравнения продаж;
- ➔ метод аналогового сравнения продаж;
- ➔ метод направленных корректировок;
- ➔ методы статистических (корреляционных) моделей;
- ➔ метод удельных экономико-технических показателей.

Учитывая объем и достоверность доступной для проведения оценки рыночной информации, в настоящем отчете в связи с тем, что данная техника устарела (в связи с устареванием года выпуска), и оценщиком не были выявлены аналоги для расчета восстановительной стоимости как базы для расчета стоимости затратным подходом, а также тот фактор что социально-экономическое положение Российской Федерации регулярно значительно и резко меняется, как меняются и основные фундаментальные показатели ценообразования в промышленности, и в силу данных причин невозможно считать восстановительную стоимость т.е. стоимость нового объекта даже параметрическим методом используя современные аналоги, затратный подход не был применен.



Был применен только сравнительный подход, в рамках которого реализован метод расчета прямого сравнительного анализа продаж. При расчете крановой установки был применен затратный подход, так как на рынке не нашлось достаточно информации о продаже сходных крановых установок.

Доходный подход применён не был, поскольку объект оценки функционально не обладает способностью самостоятельно извлекать доход, и может служить лишь в качестве вспомогательного инструмента при доходоприносящей деятельности.

Использование различных методов расчетов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательная оценка рыночной стоимости проводится посредством согласования полученных результатов.

14.Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

14.1 Расчёт стоимости объекта с использованием сравнительного подхода (метода)

При использовании подхода сравнительного анализа продаж экспертом проанализированы сопоставимые объекты, продаваемые на дату оценки на автомобильном рынке и внесены поправки к цене на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют оценщику сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобное имущество на рынке продаж представлено единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

При использовании рыночного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были приняты следующие шаги:

В рамках сравнительного подхода расчет стоимости имущества выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на допущении того, что субъекты рынка действуют, ориентируясь на информацию об аналогичных сделках. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель заплатит за выставленный на продажу объект сумму, не превышающую той, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности объект.

Этот метод является методом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения.

Математическая модель оценки может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times Ca_i$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

Ca_i – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\left(\sum_{i=1}^k W_i = 1 \right)$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Здесь C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т. п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.



При определении стоимости объекта оценки корректируются цены на объекты-аналоги.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- ♦ изучение рынка, по имеющейся информации, наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами;
- ♦ сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене сделки с ним, основных характеристиках, месторасположении и т. п.;
- ♦ сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цены или исключения из списка сравниваемых;
- ♦ согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов и выведение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора информации удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, практически полностью сходных с оцениваемым. Поэтому, проанализировав состояние рынка продаж, получены данные о продаже помещений такого же назначения, что и объект оценки и которые могли бы служить аналогами для расчета стоимости оцениваемого объекта. При сравнительном анализе мы опирались также и на цены предложения, и а затем проводились корректировки на различия между оцениваемым и сравниваемыми объектами. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом цены предложения и реального спроса отличаются, как правило, в условиях регионального рынка не более чем на 5%.

Для выбора объектов-аналогов использовалась рыночная информация о продаже объектов на свободном рынке. Основные критерии при подборе аналогов: функциональное сходство, место расположения, конструктивное сходство.

В результате исследования рынка нами были учтены следующие данные по ценам предложения автомобилей, аналогичных оцениваемому. Оценщиком были выявлены продажи по объектам, обладающим достаточным функциональным и конструктивным сходством с объектом экспертизы, приведена цена продажи объектов к дате экспертизы и введены корректировочные коэффициенты. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта имущества проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сличения.

Объяснение оценочных характеристик

При сравнительном анализе мы опирались на цены предложения продажи, затем проводились корректировки на различия между оцениваемым и сравниваемыми объектами. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке какого-либо объекта, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. К ценам продаж вносились следующие корректировки:

1. Корректировка на дату продажи – учитывает изменение цен, за время, произошедшее со дня продажи. Стоимость оборудования и техники корректируется исходя из соотношения значений индексов изменения сметной стоимости техники поквартально рассматриваемого периода времени к дате предложения продажи объекта-аналога. Данные о значениях индекса изменения сметной стоимости определенного вида техники на соответствующий квартал принимаются из официальных данных Минрегиона России (<http://www.ocenchik.ru/>).

2. Корректировка на уторгование – цены предложения и реального спроса отличаются, как правило, на 5-10%. Это связано с тем, что каждый собственник стремится продать принадлежащие ему права как можно дороже, при этом имея в запасе определённый предел изменения цены в сторону уменьшения для облегчения процесса переговоров с потенциальным покупателем. Поэтому, корректировка для объектов – аналогов принимается равной – 0,9.

3. Корректировка на условия финансирования – во всех случаях применялись типичные условия финансирования, – поэтому корректировка для всех объектов принятых в качестве аналогов принимается равной – 1.

4. Корректировка на техническое состояние - уже первичный анализ выявил чрезвычайную важность такого фактора, как техническое состояние техники. Практически во всех случаях покупатель в первую очередь интересуется именно этим фактором, рассматривая прочие как побочные.

И о.оц и *И анал.* отличаются не более чем на 20 %, расчет выполняется по формуле

$$k_{m.c.} = \frac{100\% - I_{o.oц.} \%}{100\% - I_{анал.} \%}$$

И о.оц и *И анал.* отличаются более чем на 20 %, расчет выполняется по формуле



$$k_{m.c.} = \left(\frac{100\% - I_{o.oy.} \%}{100\% - I_{анал.} \%} \right)^n$$

где $I_{o.oy.}$ – износ в зависимости от технического состояния объекта оценки (см. табл);

$I_{анал.}$ – износ в зависимости от технического состояния объекта принятого в качестве Аналога (табл. 2);

n – показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе («коэффициент торможения», коэффициент Чилтона), лежащий в диапазоне 0,1-:-1,5. В литературе имеется очень мало данных о коэффициентах Чилтона, чаще всего в практике встречается достаточно узкий диапазон значений коэффициентов Чилтона: 0,6-:-0,8. В настоящем отчете использован экспертно установленный коэффициент Чилтона 0,7.

Определение физического износа

Различают следующие группы методов определения коэффициента физического износа при оценке:

- экспертные;
- экономико-статистические;
- экспериментально-аналитические.

Экспертная группа методов основана на заключении специалистов-экспертов или оценщиков о фактическом техническом состоянии машин и технологического оборудования исходя из следующих факторов:

- внешнего вида;
- режима эксплуатации;
- состояния окружающей среды;
- периодичности технического обслуживания и ремонтов.

При использовании экспертных методов требуется высокий уровень знаний о конструкции и эксплуатационных характеристиках оцениваемых машин и оборудования. К данным методам относятся:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы состояния.

Экономико-статистические методы используются, когда имеется достоверная информация об эксплуатационных характеристиках и экономических показателях оборудования. К данной группе методов относятся:

- метод снижения доходности;
- метод стадии ремонтного цикла.

При использовании *экспериментально-аналитической группы методов* требуется проведение испытаний объекта оценки на точность, правильность функционирования, а также наличие нормативно-технической документации. К данной группе методов относятся:

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

Использование того или иного метода определения коэффициента физического износа при оценке объекта зависит от цели оценки, стоимости оцениваемого объекта, полноты информации об оцениваемом объекте и т.д. В каждом конкретном случае оценщик сам должен сделать вывод о возможности и необходимости применения того или иного метода.

В данном отчете и рамках затратного подхода износ был рассчитан с помощью методов эффективного возраста и экспертизы состояния, т.к. при подсчёте износа, помимо данных полученных методом экспертизы состояния и данных специалистов, работающих с имуществом, относящимся к объекту оценки, учитывались и сроки службы объекта оценки.

Метод эффективного возраста

Эффективный возраст - это возраст, определяемый состоянием и полезностью машин и оборудования.

Расчёт производится по формуле:

$$K_{физ} = \frac{T_{эф}}{T_n}$$

Метод эффективного возраста основан на предположении, что можно с достаточной степенью вероятности определить остаточный срок службы оборудования. Зная нормативный и остаточный сроки службы, эффективный возраст оборудования $T_{эф}$ можно рассчитать по формуле

$$T_{эф} = T_n - T_{ост}$$

где T_n - нормативный срок службы;



$T_{ост}$ - остаточный срок службы.

Остаточный срок службы - оцененный период времени, в течение которого машины и технологическое оборудование будут вносить вклад в стоимость производимой продукции.

Нормативный срок службы - период времени, в течение которого машины и технологическое оборудование вносят вклад в стоимость производимой продукции.

Нормативный срок службы определяется из технологической документации на машины и технологическое оборудование либо по нормам амортизационных отчислений, а остаточный срок службы - экспертно с привлечением соответствующих специалистов. При отсутствии данных об остаточном сроке службы допускается принимать значение эффективного возраста, равным действительному возрасту машин и технологического оборудования ($T_{эф} = T_d$).

Действительный возраст (T_d) - это время с момента производства оборудования.

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

$$T_{эф} = \frac{T_d}{K_{заг}}$$

где $K_{заг}$ - коэффициент загрузки оборудования.

Существуют следующие варианты соотношения между эффективным и действительным возрастaми:

1) $T_{эф} < T_d$

2) $T_{эф} = T_d$

3) $T_{эф} > T_d$

Ситуация, когда $T_{эф} < T_d$, возникает в следующих случаях:

- 1) оборудование эксплуатировалось с более низкой интенсивностью, чем предусмотрено в технической документации;
- 2) оборудование выводилось из эксплуатации на некоторый промежуток времени;
- 3) оборудование имеет современный дизайн;
- 4) оборудование подвергалось капитальному ремонту или модернизации;
- 5) имеется недостаток аналогичного оборудования на рынке.

Ситуация, когда $T_{эф} = T_d$, возникает при эксплуатации машин и оборудования в точном соответствии с техническими условиями завода-изготовителя, а также в случаях, когда за время эксплуатации не произошло существенного совершенствования технологии в данной области (функциональный износ равен нулю) и отсутствуют внешние причины, изменяющие стоимость оборудования (внешний износ).

Ситуация, когда $T_{эф} > T_d$, возникает в следующих случаях:

- 1) оборудование эксплуатировалось с нарушением технических условий;
- 2) не соблюдалась периодичность технического обслуживания (ремонта);
- 3) совершенствовались технологии в данной отрасли;
- 4) увеличивались предложения на данном сегменте рынка.

При различных вариантах соотношения между эффективным и действительным возрастaми расчёты производятся по формулам:

1. $T_{эф} < T_d$, тогда:

$$K_{физ} = \frac{T_{эф}}{T_d}$$

2. $T_{эф} = T_d$, тогда

$$K_{физ} = \frac{T_{эф}}{T_{эф} + T_{ост}}$$

3. $T_{эф} > T_d$, тогда:

$$K_{физ} = \frac{T_{эф}}{T_{эф} + T_{ост}}$$

При определении эффективного возраста необходимо четко разделять причины, вызывающие его изменение, так как они могут быть связаны с различными видами износа (физическим, функциональным или внешним).

Определение физического износа этим методом, в части расчёта нормативного срока службы, можно произвести и с помощью данных нормативных документов. В качестве такого документа оценщиком было использовано Постановление № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 01.01.2002 г. Расчет производится по формуле:



$$T_n = \frac{100}{n},$$

где n – ежегодная норма отчислений на восстановление объекта.

Определение физического износа автомобильной техники было выполнено на основании представленных данных заказчиком оценки по оцениваемому объекту, опроса специалистов, с учетом возраста оцениваемого объекта, его фактического технического состояния, характеристика состояния которого изложена в разделе “Описание и техническая характеристика объекта оценки”, а также по методике оценки автотранспортных средств «Методические рекомендации по проведению независимой экспертизы транспортного средства при ОСАГО № 001 МР/СЭ» Москва 2005 г.

Формула для расчёта физического износа с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации имеет следующий вид:

$$Иф = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega})$$

где Ω - параметрическое описание функции, зависящей от фактического возраста. $Tф$ (лет) и фактического пробега с начала эксплуатации $Lф$ (тыс.км.).

№ п/п	Наименование объектов	Регистрационный №	Год выпуска	Производство	Вид Функции
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward	№ В 409 СВ 75 RUS	1992	Япония	$\Omega = 0,09 \cdot Tф + 0,002 \cdot Lф$

где: $Tф$ – фактический возраст;

$Lф$ – фактический пробег с начала эксплуатации.

В случае отсутствия достоверных данных о величине фактического пробега автомобиля, значение его может быть принято по нормативному среднегодовому пробегу в соответствии с Приложением 6 «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98».

Метод экспертизы состояния

Данный метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа. При этом оценщик может воспользоваться уже имеющейся практикой обследования технического состояния оборудования, которое периодически проводят ремонтные службы предприятий. Обычно такие инспекционные осмотры делают для того, чтобы выяснить, в каком виде ремонта нуждается оборудование. Опытные ремонтники вполне квалифицированно могут оценить и степень износа оборудования, если перед ним поставить такую задачу. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Чтобы эксперты руководствовались едиными критериями оценки износа, составляют специальные оценочные шкалы (табл. 2).

Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов. Результирующее значение коэффициента износа определяют по формуле

$$K_{физ} = \sum_{i=1}^n K_i a_i$$

где K_i - оценка износа i -м экспертом; a_i - весомость мнения i -го эксперта; n - число экспертов.

Весомость мнений экспертов определяют из условия

$$\sum_{i=1}^n a_i = 1$$

Объективность экспертных оценок можно повысить, если при определении технического состояния оборудования использовать современные методы и специальную аппаратуру технической диагностики, что в нашем случае не представляется физически осуществимым и финансово возможным.

В данном отчёте величина физического износа определялась и с помощью метода экспертизы состояния с использованием шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа, приведенной ниже:



Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Остающийся срок службы, %	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей. В отличном состоянии	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	2,5 0	97,5 100

№ п/п	Наименование объектов	Регистрационный №	Год выпуска	Износ	Состояние	Характеристика физического состояния
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward	№ В 409 СВ 75 RUS	1992	60	Установлено удовлетворительное состояние. Коэффициент износа принят в диапазоне 40-60%.	В результате внешнего осмотра выявлено, что автомобиль находится в рабочем состоянии. Состояние салона «удовлетворительное», имеются загрязнения обшивки, сколы, царапины, ржавчина, коррозия. Внешний вид «удовлетворительный». ДВС требует капитального ремонта. В целом, автомобиль находится в «удовлетворительный» состоянии.

После чего результаты обоих методов проходили процедуру согласования результатов.

Факторный анализ результатов применения различных методов к определению величины физического износа

Целью согласования результатов используемых методов определения физического износа является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой величины физического износа. Методы сравниваются по следующим критериям:

- адекватности реального потребительского состояния объектов оценки;
- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность подходов учесть технические требования к объекту оценки.

Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам расчётов физического износа различными методами. Весовые коэффициенты показывают, какая доля износа, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине физического износа.

Расчет совокупного физического износа производится по формуле:

$$K_{\text{физ}} = (K_{\text{э.с.}} * K_1 + K_{\text{эф}} * K_2) / (K_1 + K_2),$$

где $K_{\text{физ}}$ – средневзвешенная цена продажи;

$K_{\text{э.с.}}$ – коэффициент физического износа рассчитанный методом экспертизы состояния;

$K_{\text{эф}}$ – коэффициент физического износа рассчитанный методом эффективного возраста;

$K_{1-2...}$ – весовые коэффициенты.



Показатели	Экспертизы состояния	Эффективного возраста
Достоверность информации	8	8
Полнота информации	5	5
Адекватности реального потребительского состояния объектов оценки	7	5
Качество информации, на основании которой проводился анализ	5	8
Способность подходов учесть технические требования к объекту оценки	6	6
Весовые показатели	49%	51%

№ п/п	Марка, описание	Износ методом экспертизы состояния, %	Хронологический возраст, лет	Нормативный пробег, тыс.км	Износ методом эффективного возраста, %	Совокупный износ, %
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75	60	24	864,000	97,96	79,28

5. Корректировки на цвет и доп. условия во внимание не принимались, поскольку все объекты аналоги не имеют никаких дополнительных условий продажи, а колебания цены из-за цвета данного объекта оценки и аналогов не имеют значения для определения данного вида стоимости.

6. Корректировка на комплектацию - корректировка учитывает различия между оцениваемым объектом и аналогами по комплектации. В случае, когда комплектация объекта оценки и Аналога не различаются, корректировка принимается равной 1. В других случаях корректировка зависит от процентного соотношения комплектности объекта оценки и Аналога находится расчетным методом.

7. Коэффициент участия показывает степень приближенности объекта аналога к оцениваемому объекту и определяется по формуле:

$$k_{vi} = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – число скорректированных параметров из общего числа введенных корректировок для i -го аналога;

**1. Расчет рыночной стоимости для:
Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75**

Наименование, марка аналога		Isuzu Forward	Isuzu Forward	Isuzu Forward
Дата предложения продажи, год		Август 2016	Август 2016	Август 2016
Корректировка на дату продажи		1	1	1
Год выпуска	1992	1991	1990	1995
Хронологический возраст, лет	24	25	26	21
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Физический износ экспертно, %	60	40	40	40
Пробег, тыс.км	864,00	900,00	936,00	756,00
Физический износ в зависимости от продолжительности эксплуатации, %	97,96	98,26	98,52	96,68
Физический износ, %	79,2794	69,59	69,72	68,79
Корректировка на тех. состояние	-	0,6814	0,6844	0,6639



Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на финансирование	-	1	1	1
Корректировка на уторгование	-	0,90	0,90	0,90
Корректировка на цвет и доп. условия	-	1	1	1
Корректировка на комплектацию	-	1	1	1
Источник информации	-	S-pec.drom.ru/svobodnyi/truck/prodam-gruzovik-isuzu-forward-33974664.html	S-pec.drom.ru/omski/truck/gruzovik-5tonnik-45349180.html	S-pec.drom.ru/chernogorsk/truck/prodam-gruzovik-46177702.html
Цена предложения, руб.	-	523 000	470 000	600 000
Скорректированная цена, руб.		320 747	289 501	358 508
Приведенная стоимость - оцениваемый объект после внесения поправок, руб.		322 900,00		

14.2. Расчет рыночной стоимости крановой установки, рассчитанный затратным подходом.

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

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам (*Международные стандарты оценки*).

Затратный подход подразумевает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется, в первую очередь, затратами на его создание, но определяемая таким образом стоимость может не в полной мере отражать реальную рыночную стоимость, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность.

Базой для рыночной стоимости, оцениваемой затратным подходом, является стоимость воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его создали и продали сегодня, то есть при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не создаваться, и, во-вторых, даже если они и создаются, в них могут использоваться уже новые материалы и технологии. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Когда расчет стоимости воспроизводства невозможен, то базой для определения восстановительной стоимости становится стоимость замещения.

Формула для расчета рыночной стоимости с использованием затратного подхода имеет следующий вид:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{восс}} \times (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}})) \quad (1)$$

где: $C_{\text{восс}}$ – восстановительная стоимость транспортного средства или оборудования;

$I_{\text{физ}}$ – накопленный физический износ транспортного средства или оборудования;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ транспортного средства или оборудования;

$I_{\text{вн}}$ – внешний (экономический) износ транспортного средства или оборудования.

Расчёт восстановительной стоимости

Информация о восстановительной стоимости получена из данных источников сети Internet, указанных в тексте Отчёта, страницы содержащие информацию прилагаются к отчету.



Таблица 1

Наименование	Марка, описание	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Источник информации	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. с НДС
Крановая установка	Tadano	280 000,00	http://spec.drom.ru/krasnoyarsk/equipment/kranovaja-ustanovka-gidromanipuljator-pr-va-japonija-21704047.html	310 000,00
		350 000,00	http://spec.drom.ru/rostov-na-donu/equipment/kranovye-ustanovki-40047084.html	
		300 000,00	http://spec.drom.ru/krasnoyarsk/equipment/manipuljator-tadano-super-z300-28528236.html	

После установления восстановительной стоимости определен накопленный износ и рассчитана стоимость имущества с учетом износа.

Факторный анализ результатов применения различных методов к определению величины физического износа

Целью согласования результатов используемых методов определения физического износа является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой величины физического износа. Методы сравниваются по следующим критериям:

- адекватности реального потребительского состояния объектов оценки;
- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность подходов учесть технические требования к объекту оценки.

Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам расчетов физического износа различными методами. Весовые коэффициенты показывают, какая доля износа, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине физического износа.

Расчет совокупного физического износа производится по формуле:

$$K_{\text{физ}} = (K_{\text{э.с.}} * K_1 + K_{\text{эф}} * K_2) / (K_1 + K_2), \quad (11)$$

где $K_{\text{физ}}$ – средневзвешенная цена продажи;

$K_{\text{э.с.}}$ – коэффициент физического износа рассчитанный методом экспертизы состояния;

$K_{\text{эф}}$ – коэффициент физического износа рассчитанный методом эффективного возраста;

$K_{1-2...}$ – весовые коэффициенты.

Таблица 2

Показатели	Экспертизы состояния	Эффективного возраста
Достоверность информации	8	9
Полнота информации	8	5
Адекватности реального потребительского состояния объектов оценки	9	7
Качество информации, на основании которой проводился анализ	8	6
Способность подходов учесть технические требования к объекту оценки	9	7
Весовые показатели	55,3%	44,7%

Таблица 3

№	Наименование	Марка	Износ методом экспертизы состояния	Нормативный срок службы, Тн, лет	Хронологический возраст, лет.	Износ методом эф. возраста, %	Совокупный физический износ, %
1	Крановая установка	Tadano	70	7	24	91,26	80,80



Расчёт рыночной стоимости имущества

Таблица 4

№	Наименование Марка	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб., с НДС	Совокупный физический износ, %	Рыночная стоимость, оп-ределённая затратным подходом, руб., без НДС
1	Крановая установка, Tadano	310 000,00	80,80	59 500,00

14.3 Согласование результатов

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются исходя из вышеперечисленной информации, а также критериям:

адекватности целям и задачам отчета;
качество информации, на основании которой проводился анализ;
способность подходов учесть конъюнктурные колебания рынка, к которому относится объект оценки.

Чтобы составить итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, необходимо провести окончательное согласование результатов оценки. Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет средневзвешенной наиболее вероятной цены продажи производим по формуле:

$$C_{cp} = (C_{зп} * K_1 + C_{сп} * K_2) / (K_1 + K_2), \quad (18)$$

где C_{cp} – средневзвешенная цена продажи;

$C_{зп}$ – стоимость объекта, полученная затратным подходом;

$C_{сп}$ – стоимость объекта, полученная сравнительным подходом;

$K_{1-2...}$ – весовые коэффициенты.

Факторный анализ результатов применения различных подходов к оценке, для грузового автомобиля Isuzu Forward

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	0	9
Полнота информации	0	9
Адекватность задачам и цели оценки	0	9
Способность учесть конъюнктурные колебания	0	9
Допущения, принятые в расчетах	0	9
Весовые показатели достоверности	0%	100%

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75	В данном Отчете не нашел своего применения	322 900,00	322 900,00

Факторный анализ результатов применения различных подходов к оценке, для крановой установки, Tadano

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	9	0
Полнота информации	9	0
Адекватность задачам и цели оценки	9	0
Способность учесть конъюнктурные колебания	9	0
Допущения, принятые в расчетах	9	0
Весовые показатели достоверности	100%	0%



ЭКСПЕРТНО – ОЦЕНОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнитель- ный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки ок- ругленно, руб.
1	Крановая установка, Tadano	59 500,00	В данном От- чете не на- шел своего применения	59 500,00

15. Заключительные выводы

Исходя из приведенных в отчете аналитических расчетов, сделанных допущений и ограничи-
тельных условий, стоимость объекта оценки:

Грузовой автомобиль Isuzu Forward, 1992 г.в., рег. № В 409 СВ 75,
по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

382 400 рублей

(прописью: Триста восемьдесят две тысячи четыреста рублей)

В том числе:

№ п/п	Наименование объектов	Регистрацион- ный №	Год вы- пуска	Источник информации	Рыночная стоимость, ок- ругленно, с НДС руб.
1	Грузовой автомобиль Isuzu Forward	В 409 СВ 75	1992	Согласно Паспорту ТС серии 25 ТЕ № 802 000	322 900,00
2	Крановая установка, Tadano		1992	Согласно Паспорту ТС серии 25 ТЕ № 802 000	59 500,00
Итого:					382 400,00

С уважением,
Директор ООО «Агентство по оценке имущества»
Эксперт-оценщик 1 категории


Д.Ю. Бекишев
Действительный член РОО. Сертификат №02М-03583
Свидетельство о членстве в СРО РОО № 000848
Действительный член НП Палата судебных экспертов
Свидетельство о членстве в НП "СУДЭК" № 1213



16. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
3. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщиков.
4. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы представлены Заказчиком и рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Инвентаризация объекта оценки оценщиком не проводилась.
8. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной им оценки, иначе как по отдельному договору и по официальному вызову суда.
11. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
12. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
13. Заключение по оценке содержит профессиональное мнение эксперта о величине рыночной стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене равной полученному значению рыночной стоимости.
14. В заключении представлен письменный отчет с приложениями, остальные дополнительные материалы, в т.ч. доказательного характера и расчеты находятся в рабочих материалах Оценщика.
15. Заказчик обязан освободить от ответственности и не причинять вреда Оценщику, и по заявлению Оценщика будет защищать последнего от расходов или обязательств, которые могут быть выдвинуты третьими сторонами в случае неправомерного использования результатов данной работы.



16. Материал и текст Отчёта являются объектами авторского права. Полное или частичное воспроизведение или тиражирование текста, либо какого либо материала Отчёта и использование его иным образом, кроме как, информации, предназначенной для целей и задач, указанных для целей и задач оценки, указанной в настоящем Отчёте недопустимо, и может быть разрешено только с письменного уведомления и согласия Оценщика, либо лица представляющего его интересы.

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке 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 представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

18. В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

19. Расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Профессиональные документы Исполнителя и Оценщика

Приложение №2

Источники информации, используемые в отчете

Приложение №3

Копии документов устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Приложение №4

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

Приложение №5

Копии документов технической инвентаризации

Приложение №6

Заключения специальных экспертиз (отсутствуют)



КОПИЯ ВЕРНА
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С.А.
МОСКВА



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Общероссийская**
общественная организация «Российское
общество оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«9» июля 2007 г. за № 0003

Директор **С.В. Васильев**
Федеральной регистрационной службы (подпись) (инициалы, фамилия)
12 июля 2007 г. (дата)







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105065, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 306;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@rsocoo.ru; http://www.rsocoo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIVIC)



Ассоцированный член Европейской
группы оценщиков (EUGVA)



Член
Правительственной палаты
Развития Федерации



Член Международного института
по стандартам оценки
(IIVIC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

ООО "Агентство по оценке имущества"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бекишев Дмитрий Юрьевич является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000846

«12» сентября 2007г.

Дата выдачи «26» марта 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бекишев Дмитрий Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7603 № 780102, выдан 29.01.2003г.
ОВД Центрального р-на г. Читы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов ROO:
«12» сентября 2007г., регистрационный № 000846

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «05» августа 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0014464 *



ПОЛИС № 6691R/776/06201/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6691R/776/06201/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.



Страхователь: ООО «Агентство по оценке имущества»

Юридический адрес: 672002, Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 91, корп. 2, оф. 509

ИНН 7536052807 **Резидент**

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «19» февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «18» февраля 2017 г. включительно

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение периода страхования.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Директор Читинского филиала
Виктор Евгеньевич Дюков
На основании Доверенности № 9175/14 от
25.11.2014 г.
М.П.



Страхователь: ООО «Агентство по оценке имущества»
Директор
Бекишев Дмитрий Юрьевич
На основании Устава



Место и дата выдачи полиса:
г. Чита 19.02.2016г.



ПОЛИС № 6691R/776/06202/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6691R/776/06202/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.


**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**
Страхователь: оценщик Бекишев Дмитрий Юрьевич
Адрес регистрации: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, дом 149, кв. 20.

Объект страхования:

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «19» февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «18» февраля 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

Директор Читинского филиала

Виктор Евгеньевич Дюков

На основании Доверенности № 9175/14 от 25.11.2014 г.

М.П.



[Handwritten signature of Victor Evgenyevich Dyukov]

Страхователь:

Бекишев Дмитрий Юрьевич

[Handwritten signature of Dmitry Yuryevich Bekishev]

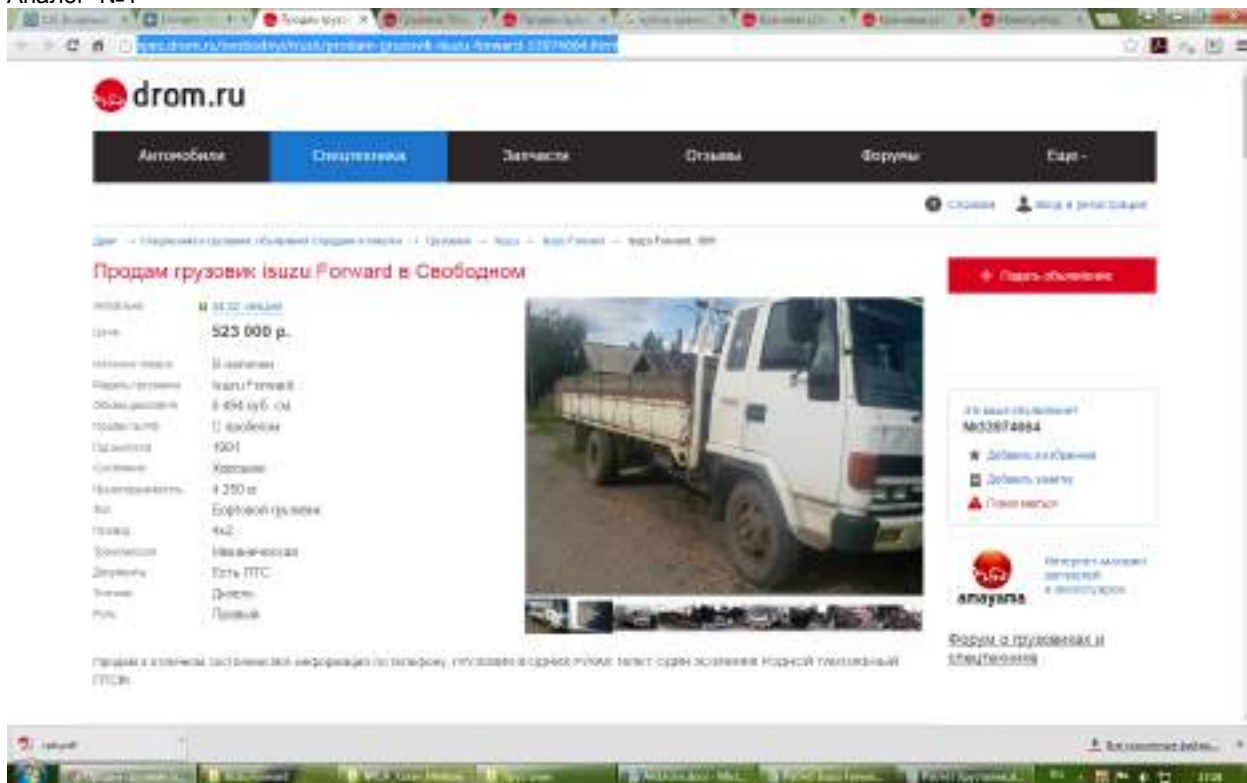
Место и дата выдачи полиса: г. Чита 19.02.2016г.



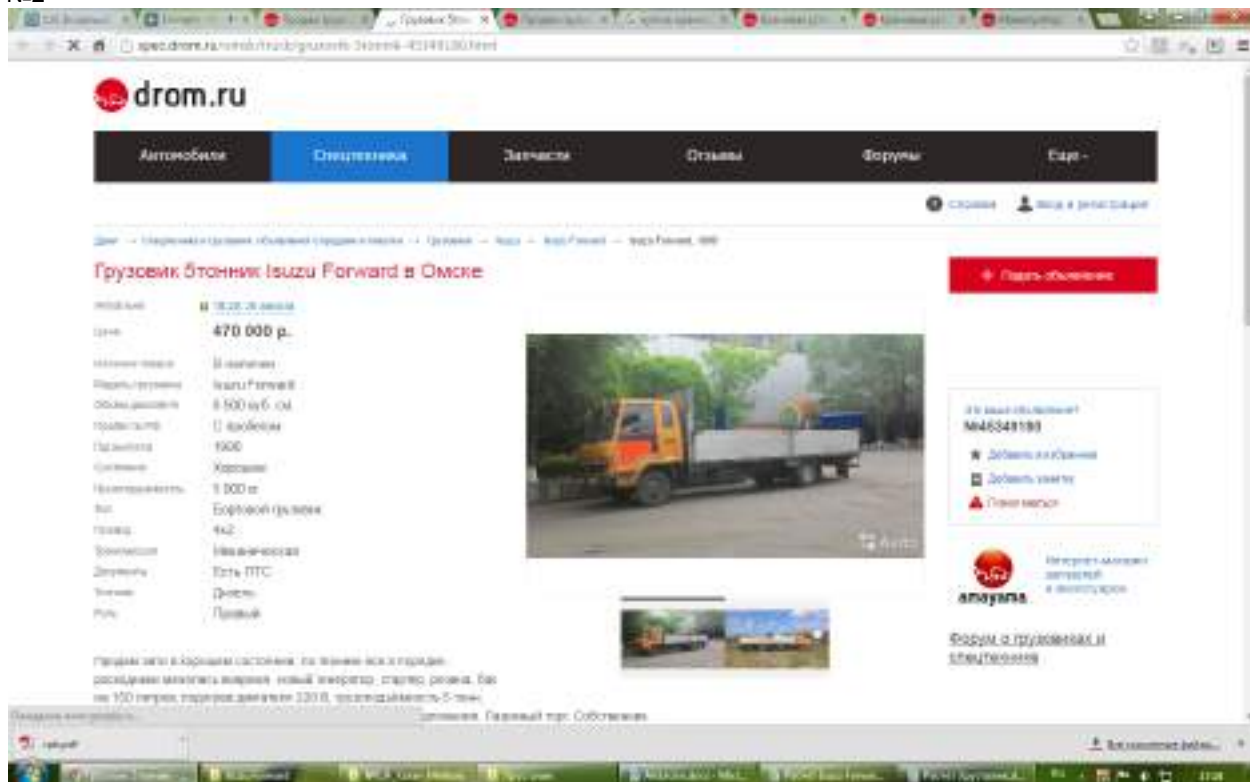
Приложение №2

Источники информации, используемые в отчете для расчета рыночной стоимости автомобиля

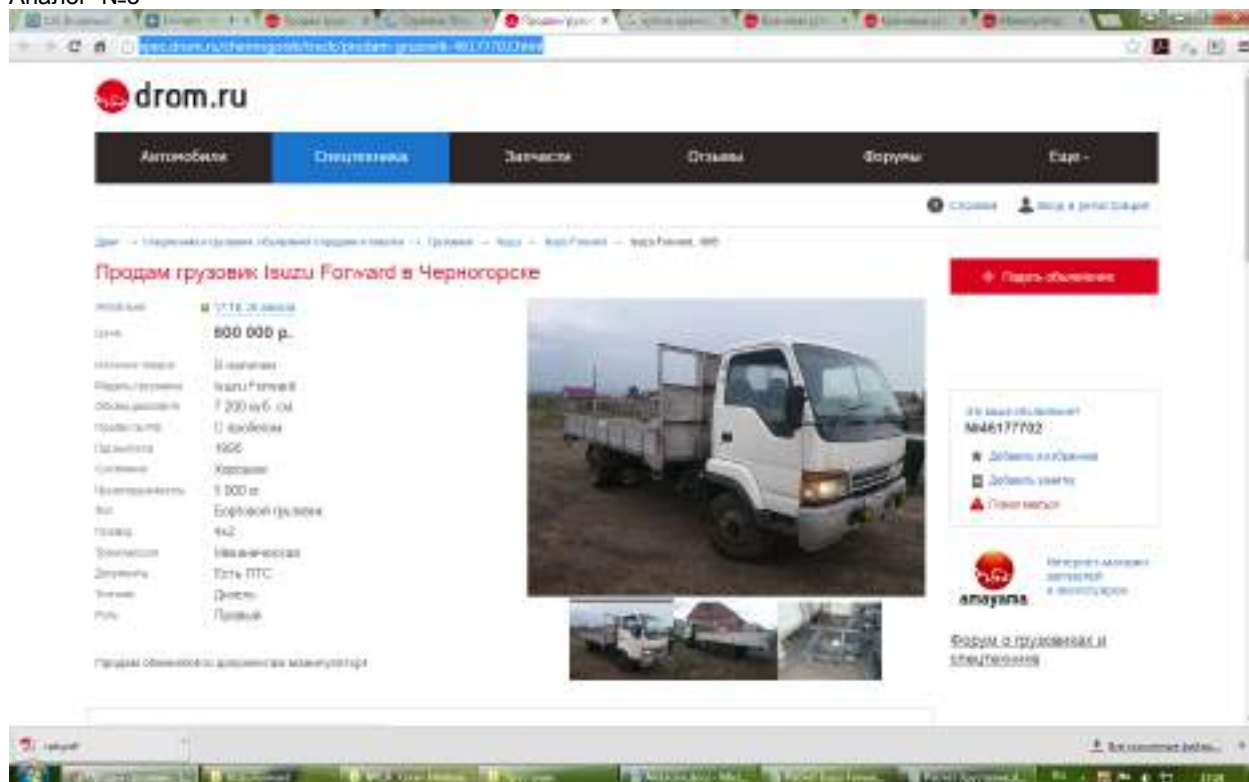
Аналог №1



Аналог №2

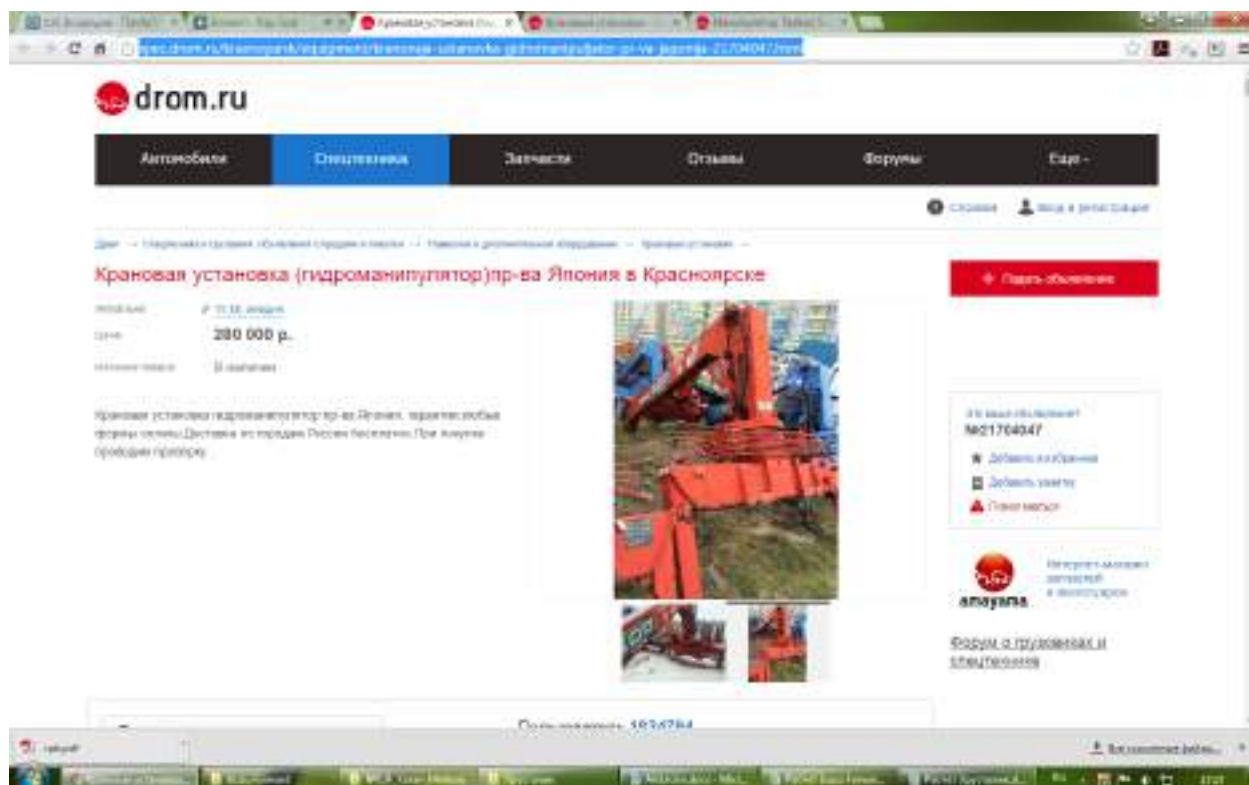


Аналог №3

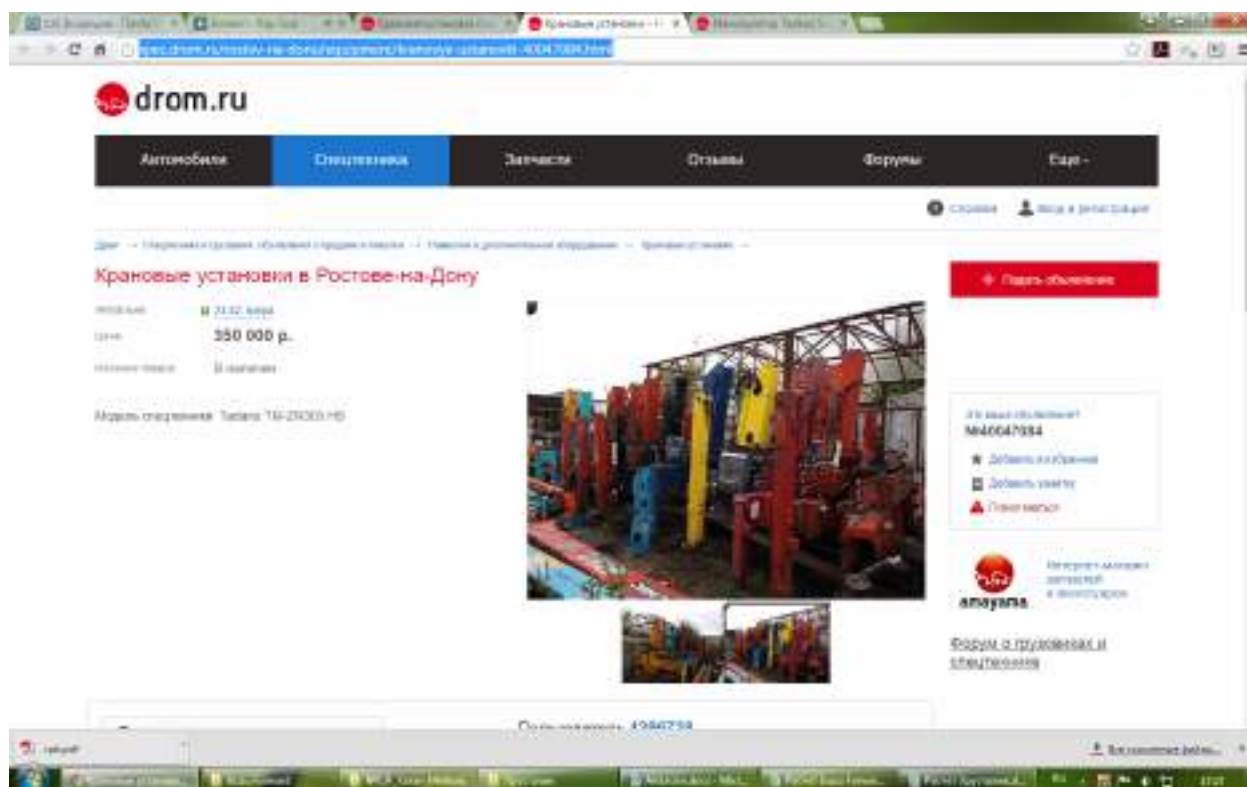


Источники информации, используемые в отчете для расчета рыночной стоимости крановой установки

Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3

