

4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка продаж и аренды, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ

Таблица 7

№ п/п	Наименование документа
1	Акт № 16 передачи имущества от 22.05.2025 г.
2	Информация № 3/255403123522 УМВД РФ по Забайкальскому краю о регистрации транспортных средств МУП МК от 26.03.2025
3	Паспорт самоходной машины BE 572812
4	Паспорт самоходной машины ВУ АИ 009832
5	Паспорт транспортного средства 02 ОТ 000170
6	Паспорт транспортного средства 02 ОТ 457621
7	Паспорт транспортного средства 25 ТВ 957400
8	Паспорт транспортного средства 73 НВ 433116
9	Паспорт транспортного средства 52 КС 620825

15. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В качестве объекта оценки выступает:

- автомобильная, прицепная и дорожно-строительная техника в количестве 7 ед.

№ п/п	Наименование	Марка	Год ввода	Гос. рег. №	№ ПТС/ПСМ
1	Экскаватор одноковшовый	ЭО 2621	2009	75ЕТ 5181	BE 572812
2	Погрузчик универсальный	Амкодор 352С	2016	75ЕТ 2054	ВУ АИ 009832
3	Автомобиль-самосвал	КАМАЗ-45143-42	2017	M642OM 75RUS	02 ОТ 000170
4	Прицеп-самосвал	НЕФА3-8560	2017	AM1876 75RUS	02 ОТ 457621
5	Легковой автомобиль	Nissan Serena	1994	K480HE 75RUS	25 ТВ 957400
6	Специальный пассажирский автомобиль	УАЗ-220695-04	2010	K213HH 75RUS	73 НВ 433116
7	Легковой автомобиль	ГАЗ-31105	2004	K517HC 75RUS	52 КС 620825

- котельное и насосное оборудование в количестве 5 ед.

№ п/п	Наименование	Марка	Год ввода
1	Котел (самодельный)	-	-
2	Котел (самодельный)	"Самовар"	-
3	Насос	I-TECH 32/8/180	2018
4	Насос	Джилекс Циркуль 32/60	-
5	Насос	Jemix WRS-32/8-180	2020

15.2. Сведения об имущественных правах и обременениях

Таблица 8

Правоустанавливающие документы	Акт № 16 передачи имущества от 22.05.2025 г.
Имущественные права на объект оценки:	Муниципальное унитарное предприятие «МК»
Объект права	- Автомобильная, прицепная и дорожно-строительная техника в количестве 7 ед. - Котельное и насосное оборудование в количестве 5 ед.
Существующие ограничения (обременения) права	Обременений прав не обнаружено

Вся информация, копии правоустанавливающих документов, предоставленные Заказчиком оценки, приведены в Приложении № 3 к Отчету.

15.3. Техническое состояние объекта оценки

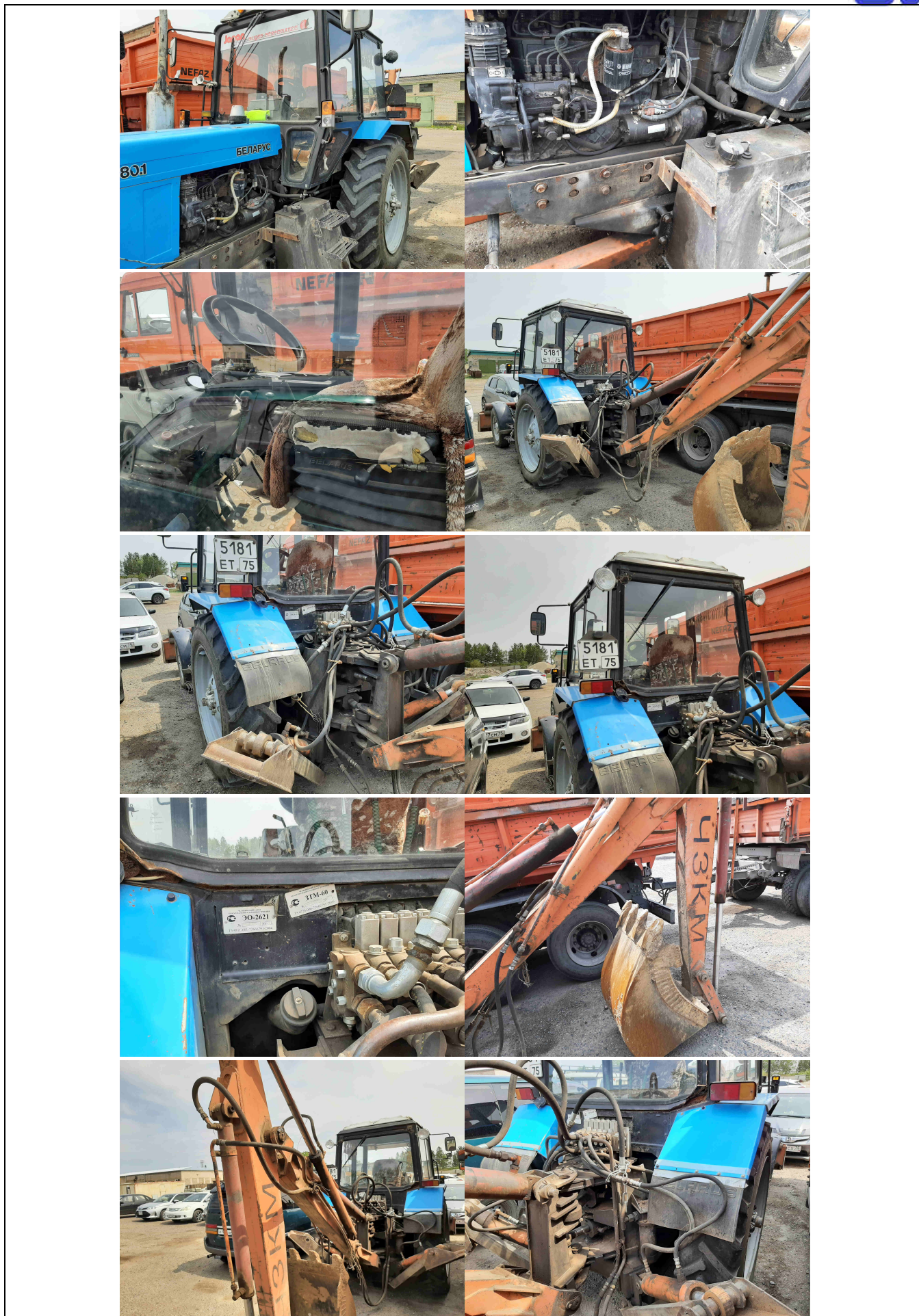
Согласно данным предоставленным Заказчиком и в результате визуального осмотра:

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Техническое состояние
1	Экскаватор одноковшовый ЭО 2621	Крайнее "хорошее" состояние, близкое к «удовлетворительному». Требуется проведения обслуживания или ремонта отдельных систем и агрегатов. Внешний вид и состояние салона «удовлетворительные». Техника исправна, работоспособна, «на ходу».
2	Погрузчик универсальный Амкодор 352С	Среднее "хорошее" состояние. Не требует проведения обслуживания или ремонта отдельных систем и агрегатов. Внешний вид и состояние салона «хорошие». Техника исправна, работоспособна, «на ходу».
3	Автомобиль-самосвал КАМАЗ-45143-42	Среднее "хорошее" состояние. Не требует проведения обслуживания или ремонта отдельных систем и агрегатов. Внешний вид и состояние салона «хорошие». Техника исправна, работоспособна, «на ходу».
4	Прицеп-самосвал НЕФАЗ-8560	Среднее "хорошее" состояние. Не требует проведения обслуживания или ремонта отдельных систем и агрегатов. Внешний вид и состояние салона «хорошие». Техника исправна, работоспособна, «на ходу».
5	Легковой автомобиль Nissan Serena	Состояние крайнее "условно пригодное", близкое к "неудовлетворительному". Требуется проведения капитального ремонта отдельных систем и агрегатов. Множественные значительные эксплуатационные дефекты. Внешний вид и состояние салона «неудовлетворительные». Автомобиль неисправен, работоспособен, «на ходу».
6	Специальный пассажирский автомобиль УАЗ-220695-04	Непригодное состояние. Значительная разуконплектация. Дальнейшая эксплуатация не целесообразна.
7	Легковой автомобиль ГАЗ-31105	Непригодное состояние. Разуконплектован. Дальнейшая эксплуатация требует полного восстановления систем, агрегатов и узлов, в том числе основных, экономически не целесообразна. Внешний вид и состояние салона крайне «неудовлетворительные». Автомобиль неисправен, неработоспособен, не «на ходу».
8	Котел (самодельный)	«Хорошее» состояние. Не требует проведения обслуживания или ремонта. Имеет значительный запас остаточного ресурса. Внешний вид «хороший». Исправен, работоспособен.
9	Котел (самодельный) "Самовар"	Среднее "хорошее" состояние. Не требует проведения обслуживания или ремонта. Внешний вид «удовлетворительный». Исправен, работоспособен.
10	Насос I-TECH 32/8/180	Состояние среднее удовлетворительное. Требуется обслуживания или мелкого ремонта. Дальнейшая эксплуатация возможна без значительных капитальных и трудовых затрат.
11	Насос Джилекс Циркуль 32/60	Состояние крайнее удовлетворительное, близкое к "условно пригодному". Требуется восстановительных ремонтных работ. Внешний вид пригодный. Продолжение эксплуатации возможно без капитальных затрат.
12	Насос Jemix WRS-32/8-180	Состояние крайнее удовлетворительное, близкое к "хорошему". Требуется обслуживания. Внешний вид удовлетворительный. Продолжение эксплуатации не требует капитальных затрат.

Фотографии объекта оценки

1	Экскаватор одноковшовый ЭО 2621
	



2 | Погрузчик универсальный Амкодор 352С



3 | Автомобиль-самосвал КАМАЗ-45143-42



4 | Прицеп-самосвал НЕФАЗ-8560





5 | Легковой автомобиль Nissan Serena





6 | Специальный пассажирский автомобиль УАЗ-220695-04





7 | Легковой автомобиль ГАЗ-31105





8 | Котел (самодельный)



9 | Котел (самодельный) "Самовар"



10 | Насос I-TECH 32/8/180



11	Насос Джилекс Циркуль 32/60	
12	Насос Jemix WRS-32/8-180	

16. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объект оценки является техникой, которая может быть использована только по прямому назначению. В связи с вышеизложенным, стоимость объекта оценки определена, исходя из предположения, что собственник будет использовать оцениваемый объект по его прямому назначению.

Вывод: исходя из целей оценки, которая подразумевает оценку объекта, как есть - наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование объектов.

Текущее использование является финансово осуществимым и максимально эффективным в рамках вышеуказанных условий.