

**Индивидуальный предприниматель Шевелев Александр
Анатольевич**

ИНН 434538903134, ОГРНИП 309434504900051; Банковский реквизиты: р/с 40802810527000001711 в Кировском отделении
№ 8612 Сбербанка России ПАО, кор/счет 30101810500000000609, БИК 043304609.

Местонахождение: 610002, г. Киров, ул. Орловская, 14.
Тел.: (8332) 77-13-99, 47-13-99. E-mail: shevelev43@rambler.ru

ОТЧЕТ №204-ИП/2016
**об определении рыночной стоимости объекта движимого
имущества**

Объект оценки: Прицеп специальный: ТУНДРА-01 (01А/1-Я/10), год выпуска
2014, заводской №00097

Заказчик: ООО « СЕВЕРДОМСТРОЙ»

Исполнитель: ИП ШЕВЕЛЕВ АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ

Киров 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2.1. Основание для проведения оценки.....	3
2.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
2.3. Результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
2.5. Анализ достаточности и достоверности представленной Заказчиком информации.....	4
2.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	5
3.1. Сведения о Заказчике.....	5
3.2. Сведения об оценщике.....	5
3.3. Сведения об индивидуальном предпринимателе.....	5
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	8
6.1. Общие понятия и определения.....	8
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	9
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7.1. Характеристики объекта оценки.....	10
7.2. Фотографии объекта оценки.....	10
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
8.1. Общие сведения.....	13
8.2. Экономическая ситуация России по итогам 2015 года.....	13
8.3. Социально-экономическое развитие Кировской области.....	14
8.4. Первичный рынок жилых прицеп-вагонов.....	15
8.5. Вторичный рынок прицеп-вагонов.....	16
РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	18
9.1. Общая характеристика подходов к оценке.....	18
9.2. Выбор подходов.....	18
9.3. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода.....	19
9.3.1. Определение затрат на замещение (воспроизводство).....	19
9.3.2. Определение накопленного износа.....	19
9.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	21
9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	21
9.4.1. Выбор объектов-аналогов.....	23
9.4.2. Определение поправок и порядок их внесения.....	25
9.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	25
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	28
РАЗДЕЛ 11. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	29
РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	32

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Прицеп специальный: ТУНДРА-01
Характеристики объекта оценки:	Прицеп специальный, марка Тундра-01 (01 А/1-Я/10), год выпуска 2014, заводской номер № 00097, цвет синий, регистрационный знак 3592КС43
Состав прав на объект оценки	Собственность
Ограничения (обременения)	Отсутствуют
Собственник объекта оценки	ООО «Севердомстрой». ОГРН: 1084303000187, ИНН: 4303005647 дата присвоения 12.03.2008 г.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №204-ИП/2016 от 21 марта 2016 года
Цель и задача оценки	Определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки, которая может быть признана в качестве рекомендуемой для реализации имущества предприятия (конкурсной массы) путем организации торгов конкурсным управляющим
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком для целей реализации имущества предприятия (конкурсной массы) путем организации торгов конкурсным управляющим
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата осмотра	21 марта 2016 года
Дата оценки	21 марта 2016 года
Дата составления Отчета	04 апреля 2016 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 4. данного отчета.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №204-ИП/2016 от 21 марта 2016 года
---------------------------------	--

2.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Описание объекта оценки	Прицеп специальный, марка Тундра-01 (01 А/1-Я/10), год выпуска 2014, заводской номер № 00097, цвет синий, регистрационный знак 3592КС43
Состав прав на объект оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	ООО «Севердомстрой». ОГРН: 1084303000187, ИНН: 4303005647 дата присвоения 12.03.2008 г.
Балансовая стоимость	Сведения отсутствуют

2.3. Результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Величина стоимости, полученная сравнительным подходом с учетом НДС	Величина стоимости, полученная затратным подходом с учетом НДС	Величина стоимости, полученная доходным подходом с учетом НДС
Прицеп специальный, марка Тундра-01 (01 А/1-Я/10), год выпуска 2014, заводской номер № 00097, цвет синий, регистрационный знак 3592КС43	239 875 рублей (Двести тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят пять)	326 871 рубля (Триста двадцать шесть тысяч восемьсот сорок один)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)

2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, без учета НДС
Прицеп специальный, марка Тундра-01 (01 А/1-Я/10), год выпуска 2014, заводской номер № 00097, цвет синий, регистрационный знак 3592КС43	240 000 (Двести сорок тысяч)	200 000 рублей (Двести тысяч)

2.5. Анализ достаточности и достоверности представленной Заказчиком информации

Документы, подтверждающие право собственности	Договор аренды прицепа специального от 29 января 2015 года
Ограничения/обременения права	Отсутствуют

2.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком для целей реализации имущества предприятия (конкурсной массы) путем организации торгов конкурсным управляющим
--	---

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Севердомстрой» в лице конкурсного управляющего Норина Павла Владимировича
Реквизиты:	ОГРН: 1084303000187, ИНН: 4303005647 дата присвоения 12.03.2008 г.
Местонахождение (юридический адрес):	613200, Кировская обл., г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45.

3.2. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество	Шевелев Александр Анатольевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5) 31 октября 2007 г. за регистрационным №001352. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0015361
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Диплом о профессиональной переподготовке ПП №426911 выдан 23.12.2003 года. Московский государственный технический университет «МАМИ». Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - Свидетельство о повышении квалификации №10-160, выдано 01.04.2007 года Государственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского политехнического университета». - Свидетельство о повышении квалификации №1178, выдано в 2010 году АНОУ ВПО «Московская финансово-юридическая академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис №15160В4002937, выдан САО «ВСК», действителен с 22 августа 2015 г. по 21 августа 2016 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб., дата выдачи: 17 августа 2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 12 (двенадцати) лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

3.3. Сведения об индивидуальном предпринимателе

Организационно правовая форма:	ИП Шевелев Александр Анатольевич
Полное наименование:	Индивидуальный Предприниматель Шевелев Александр Анатольевич
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП):	309434504900051
Дата присвоения ОГРНИП:	18 февраля 2009 года
Паспортные данные оценщика	Серия 33 01, № 534 015, выдан Коминтерновским отделением милиции Первомайского РОВД города Кирова, дата выдачи 29.12.2001
Адрес местоположения оценщика	610002, г. Киров, ул. Орловская, 14
Координаты Исполнителя:	Тел./факс: 8 (8332) 77-13-99, e-mail: shevelev43@rambler.ru

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель 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. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12. Оценщиком проведен визуальный осмотр объекта оценки.
13. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, которые являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 года
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 года
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 года
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 01 июня 2015 г. №328
- Свод стандартов и правил РОО 2015

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральном стандарте оценки №2. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно ФСО №2, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Помимо рыночной стоимости Оценщиком в ходе проведения работ могут определяться иные виды стоимости.

В процессе оценки Оценщик использует понятие объекта оценки, цены и стоимости объекта оценки.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Согласно ФСО № 10 к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее – машины и оборудование).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Для определения стоимости используются три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. В рамках подхода могут быть использованы методы оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общих методологией. Существует три подхода к оценке:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки определяется на конкретную дату в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наивысшей.

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

Рыночный срок экспозиции – срок реализации оцениваемого имущества по рыночной стоимости.

Ограниченный срок экспозиции – срок реализации имущества по ликвидационной стоимости.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- Согласование целей и задач оценки. С помощью Исполнителя Заказчик определяется с постановкой задач, решаемых результатом проведения оценочных работ, для достижения цели адекватной ситуации.
- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Визуальный осмотр объекта, фиксирование данных по физическому износу. Исполнителем был осуществлен осмотр транспортного средства.
- Анализ прав собственности. На основе собранной информации делается вывод о существующих на дату оценки правах на объект, а также сервитутах и обременениях.
- Сбор и анализ общих данных. На этом этапе ставится задача выявления и анализа природных, экономических, социальных и других факторов в масштабе региона, города и района расположения, которые могут оказывать влияние на потребительские качества и стоимость.
- Сбор и анализ специальных данных. На данном этапе проводится детальный анализ объекта оценки, а также рынка подобного имущества.
- Анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Определяется использование объекта, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта. В соответствии со стандартами оценки производится определение итоговой величины рыночной стоимости путем согласования результатов, полученных различными подходами (затратным, сравнительным и доходным) в условиях рыночного срока экспозиции.
- Подготовка и оформление Отчета по установленной форме и передача его Заказчику.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Характеристики объекта оценки

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки является прицеп специальный, марка Тундра-01 (01 А/1-Я/10). Состав прав на объект оценки – собственность. Собственник – ООО «Севердомстрой».

Таблица № 7.1.1. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Марка	Тундра-01 (01 А/1-Я/10)
Тип	Прицеп
Год выпуска	2014
Заводской номер	№ 00097
Цвет кузова (кабины, прицепа)	Синий
Техническое состояние ТС	Хорошее (в соответствии со шкалой приведенной ниже), износ 30%
Наличие повреждений	Не обнаружено

Таблица №7.1.2. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования¹

Износ, %	Состояние	Описание состояния
0	Новос	Новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии
5		
10		
15	Очень хорошее	Как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей или ремонта
20		
25		
30	Хорошее	Использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная в отличном состоянии
35		
40		
45		
50		
55	Удовлетворительное	Использовавшаяся собственность, которая требует некоторого ремонта или замены некоторых частей
60		
65		
70		
75		
80	Пригодное к использованию	Использовавшаяся собственность в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали
85		
90		
97,5	Плохое	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов
	Не подлежащее продаже или металлолом	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением на металлолом, т.е. стоимость утилизации основного содержания металла

7.2. Фотографии объекта оценки

Визуальный осмотр объекта оценки проводился в светлое время суток без использования специального диагностического оборудования.

¹ Источник: «Оценивая машины и оборудование» под ред. Дж.Алико, перевод избранных глав (гл.2, 4-9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья «Теория износа», стр. 4, таблица 7.1



Фото 1. Внешний вид

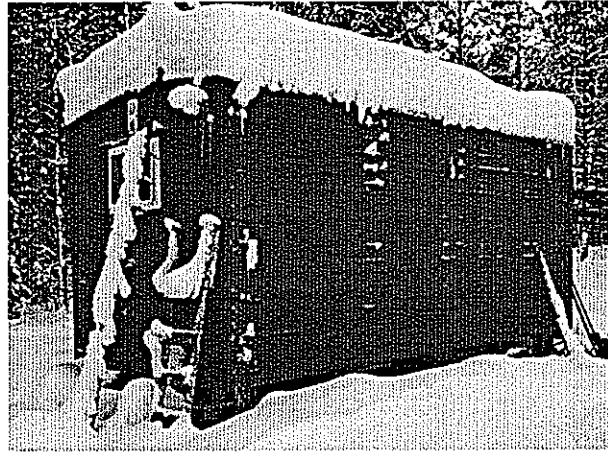


Фото 2. Внешний вид



Фото 3. Внешний вид

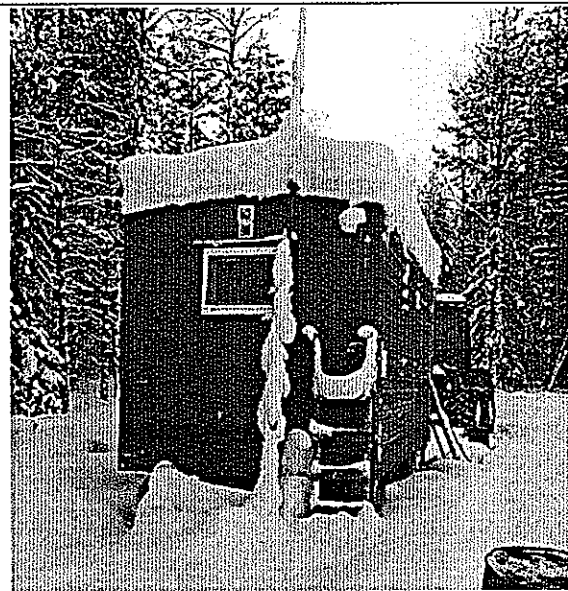


Фото 4. Внешний вид

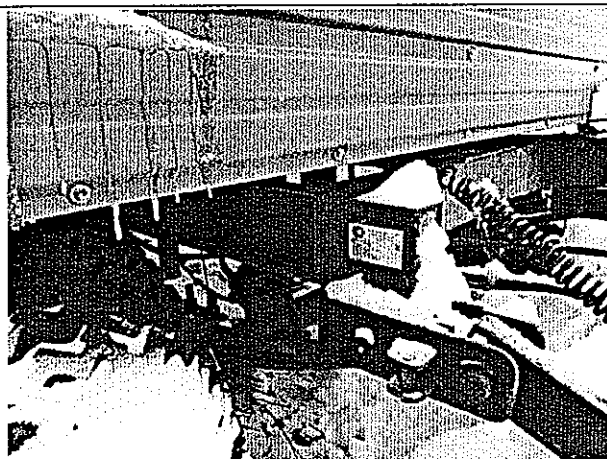


Фото 5. Внешний вид

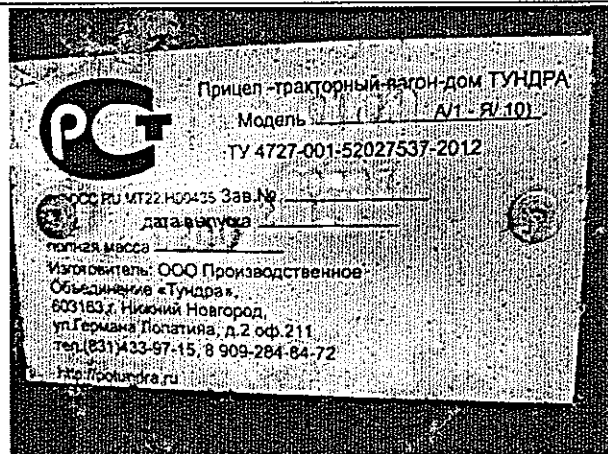


Фото 6. Шильдик

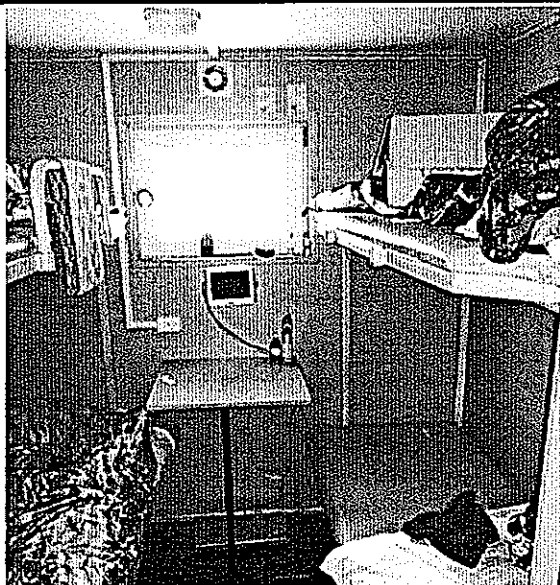


Фото 7. Вид внутри

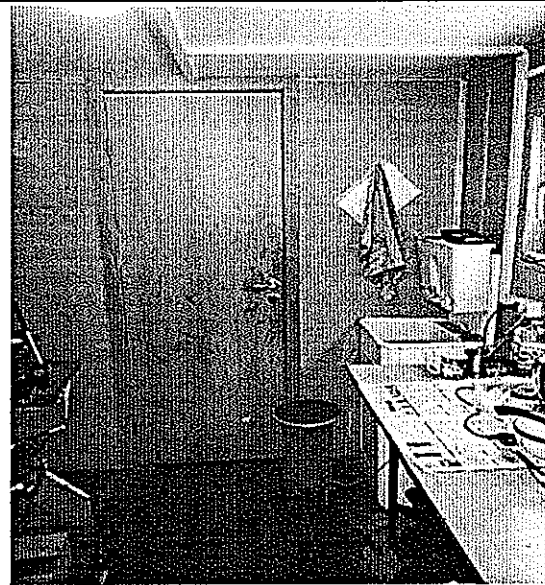


Фото 8. Вид внутри

Выводы:

1. Техническое состояние оцениваемого объекта согласно Таблице № 7.1.2. соответствует «хорошее».
2. Процент износа прицепа согласно Таблице № 7.1.2. принимается равным 30%.
3. Состав прав на объект оценки – собственность. Собственник – ООО «Севердомстрой».

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Общие сведения

На ценность того или иного объекта движимого имущества существенно влияют различные группы факторов.

Таблица №8.1.1. Группы факторов, влияющих на стоимость движимого имущества²

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования
	Факторы предложения	- число объектов, выставленных на продажу; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении объектов движимого имущества; - тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство; - правовые нормы и правила

8.2. Экономическая ситуация России по итогам 2015 года³

Последний официально размещенный документ, на сайте Минэкономразвития на дату оценки, опубликован в декабре 2015 года и содержит сведения об экономике по итогам января-ноября 2015 года. Эти данные Оценщик использует для характеристики экономической ситуации.

Предварительные данные за ноябрь показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в ноябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в ноябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве. Главным негативным моментом ноября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в ноябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

Из потребительских отраслей в ноябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

² Источник информации: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

³ Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента. В ноябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле. Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в ноябре вернулась к уровню июля (5,5%). В ноябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к ноябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года). Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к ноябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента. В ноябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года - 10,4%, за годовой период - 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца - 0,7%, с начала года - 6,3%, за годовой период - 8,0%)

8.3. Социально-экономическое развитие Кировской области

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ по полному кругу организаций в январе - феврале 2016 года по отношению к январю - февралю 2015 года составил 97,7 процента. За январь - февраль 2016 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по добывающим, обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды на сумму 35,7 млрд. рублей, что в фактических отпускных ценах на 1,4 процента больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности "Строительство"¹⁾, в январе - феврале 2016 года составил 2949,4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 18,9 процента меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года. В январе - феврале 2016 года организациями всех форм собственности и населением построены 434 квартиры общей площадью 39,2 тыс. кв. метров, что на 67,9 процента меньше, чем в январе - феврале 2015 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 25,3 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 64,6 процента от общего объема введенного жилья.

Сельское хозяйство

На конец февраля 2016 года отмечен рост поголовья крупного рогатого скота и свиней в сельскохозяйственных организациях (101,4 и 107,4% соответственно). В январе - феврале 2016 года сельскохозяйственными организациями области произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9466,1 тонны, что на 0,4 процента ниже, чем в соответствующем периоде прошлого года. Продуктивность скота и птицы в сельхозорганизациях в январе - феврале 2016 года характеризуется ростом к соответствующему периоду 2015 года. На конец февраля текущего года в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии 408,8 тыс. тонн кормовых единиц всех кормов (100,9% к концу февраля 2015 г.). В расчете на одну условную голову скота приходилось 16,3 центнера кормовых единиц (13,7 ц к. ед. - год назад).

Объем реализации зерновых и зернобобовых культур в январе - феврале т. г. снизился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 4,5 процента, овощей - на 7,4, яиц - на 8,1 процента; в то же время увеличился объем реализации картофеля на 49,8 процента, скота и птицы (в живом весе) - на 2,7, молока - на 9,9 процента.

Производство древесины необработанной за январь - февраль 2016 года по полному кругу организаций составило 1501,6 тыс. плотных кубических метров, это 99,8 процента к соответствующему периоду 2015 года. В феврале 2016 года относительно предыдущего месяца производство древесины увеличилось на 6,5 процента, по сравнению с февралем 2015 года - снизилось на 1,6 процента.

Цены

В феврале 2016 года индекс потребительских цен на товары и услуги составил к предыдущему месяцу 100,5 процента, к декабрю 2015 года - 101,3 процента. В расчете на месяц стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем по области составила 12724 рубля и выросла за февраль т. г. на

0,8 процента, стоимость условного (минимального) набора продуктов питания составила 3236 рублей и по сравнению с январем т. г. снизилась на 0,4 процента.

Рынок труда и уровень жизни населения

В январе 2016 года среднесписочная численность занятых в организациях области (с учетом субъектов малого предпринимательства) составила 422,1 тыс. человек. Номинальные денежные доходы населения области в январе 2016 года, по предварительной оценке, сложились в сумме 18,1 млрд. рублей. Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) составили 89,5 процента к уровню января 2015 года. Денежные расходы населения области составили 19,7 млрд. рублей.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства) в январе 2016 года в целом по области сложилась в размере 21748 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2015 года увеличилась на 2,8 процента.

8.4. Первичный рынок жилых прицеп-вагонов

На отечественном рынке мобильных зданий представлено около десятка крупных, а также несколько десятков небольших компаний, которые занимаются производством и поставками вагонов-домов для любых нужд. Конкурентную борьбу между ними нельзя назвать жесткой, поскольку спрос на вагоны-дома и предложение, существующие в настоящее время, в данном случае идут нога в ногу.

Если говорить о ближайших перспективах, то рынок мобильных зданий имеет очень хорошее будущее. По утверждению экспертов этой отрасли, рынок будет активно расти и развиваться, по крайней мере, ближайшие 25 лет. Это утверждение основано на том, что в последнее время открыто множество месторождений газа, нефти, угля и различных руд. Эти месторождения будут нуждаться в разработке. А это значит, что удобные вагоны-дома будут покупаться и использоваться с каждым годом все более активно.

Цена продажи напрямую зависит от материала, из которого они изготовлены и которым отделаны, их внутреннее помещение, а также от размеров и степени комплектации. Еще один фактор, который влияет на цену продажи, это мобильность вагончика. На данном рынке существует два вида продукции – самоходные и стационарные бытовки. Самоходный вариант оснащен четырехосной рамой, к которой крепятся шасси – таким образом, получается некое подобие прицепа, который может утащить любой грузовой автомобиль.

Диапазон цен на первичном рынке жилых прицеп-вагонов от 350 000 до 700 000 рублей в зависимости от комплектации.

← Я

potundra.ru Прайс-лист :

№ п/п	Обозначение	Назначение	Цена без НДС, руб.
1	«Тундра-8Ж»	Прицеп-вагон жилой на 8 человек	580 000,00
2	«Тундра-4Ж»	Прицеп-вагон на 4 человека	580 000,00
3	«Тундра-ПК-12»	Прицеп-вагон для просушки спецодежды на 12 шкафов	600 000,00
4	«Тундра-ПК-18»	Прицеп-вагон для просушки спецодежды на 18 шкафов	605 000,00
5	«Тундра-ПК-24»	Прицеп-вагон для просушки спецодежды на 24 шкафа	680 000,00
6	«Тундра-КС-8-БД»	Прицеп-вагон кухня-столовая на 8 посадочных мест с бытовым оборудованием	620 000,00
7	«Тундра-КС-20-ПД»	Прицеп-вагон кухня-столовая на 20 посадочных мест с бытовым оборудованием	1 540 000,00
8	«Тундра-СБ»	Прицеп-вагон сауна с душевой	610 000,00
9	«Тундра-1П»	Прицеп-вагон жилой повышенной комфортности на 1 человека	650 000,00
10	«Тундра-2П»	Прицеп-вагон жилой повышенной комфортности на 2 человека	670 000,00
11	«Тундра-4П»	Прицеп-вагон жилой повышенной комфортности на 4 человека	680 000,00
12	«Тундра-К»	Прицеп-вагон культ будка	620 000,00
13	«Тундра-Д»	Прицеп-вагон душевая	640 000,00
14	«Тундра-С»	Прицеп-вагон санузел	667 000,00
15	«Тундра-И»	Прицеп-вагон инструментальная мастерская	590 000,00
16	«Тундра-ОД»	Прицеп-вагон для просушки одежды – инструментальная мастерская	630 000,00
17	«Тундра-МП»	Прицеп-вагон медпункт	660 000,00
18	«Тундра-МП-Ж»	Прицеп-вагон медпункт с жилой комнатой для персонала	667 000,00

Вагон-дома установлены на шасси, габаритные размеры зданий: 8000х2500х2700.

Цены на базовые модели могут меняться в зависимости от комплектации, габаритных размеров, объемов поставки. Возможны модификации по индивидуальному заказу, а также, вагон-дома могут быть установлены на санях, либо на раме без шасси.

Рисунок 8.4.1. Стоимость новых прицеп-вагонов марки «Тундра», источник: <http://potundra.ru/>

Мы предлагаем Вам купить любые интерпретации и вариации вагончиков, с полной внутренней отделкой, полностью готовых для проживания. Вагончики-бытовки незаменимы для временных, сезонных рабочих. Покрытые теплоизоляционным материалом, они сохраняют тепло зимой и не дают перегрева летом.

Комплектация вагончиков:

1 Кровать двуъярусная с рундуком 2 шт.
2 Столик откидной 1 шт.
3 Верстак 1 шт.
4 Стол кухонный 1 шт.
5 Мойка с баком 1шт.
6 Шкафчик 1 шт.
7 Печь буржуйка 1 шт

Цены на типовые планировки

Вагончик на шасси «БЫТОВОЙ» – 400000 руб.
Вагончик на санях «БЫТОВОЙ» – 180000 руб.

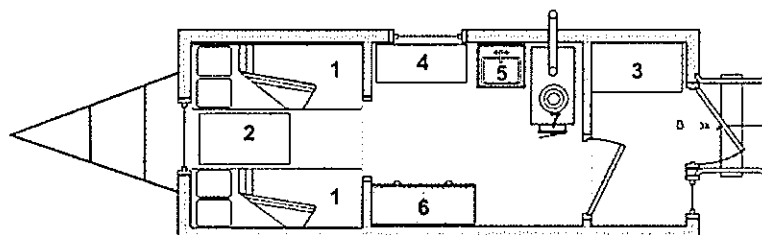


Рисунок 8.4.2. Стоимость на новые прицеп-вагоны завода бытовых конструкций, источник: <http://zbk.ru/proizvodstvo/bytovky/vagonchiki/>

8.5. Вторичный рынок прицеп-вагонов

Вторичный рынок мобильных зданий также представлен предложениями продажи жилых прицеп-вагонов. При этом основными при выборе являются размеры, комплектация, год выпуска, технические характеристики. Также большое значение на вторичном рынке играет скидка на торг.

Исходя из консультаций с собственниками жилых прицеп-вагонов оценщиком было установлено, что скидка на торг при продаже бывших в употреблении вагон-домов составляет 5 - 10% от стоимости.

Вторичный рынок мобильных зданий представлен различными моделями в различных комплектациях, различного года выпуска. Диапазон цен на прицеп-вагоны в зависимости от их технического состояния от 50 000 до 500 000 рублей. Цены на жилые прицеп-вагоны, аналогичных оцениваемому, варьируются в диапазоне от 150 000 до 500 000 рублей в зависимости от комплектации и года выпуска.

Рисунок 8.7.2. Предложения продажи прицеп-вагонов, источник: <https://www.avito.ru/rossiya>

8.6. Выводы

- На ценность объекта движимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены.
- Рынок мобильных зданий подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на вагон-дома являются финансовое доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, наличие господдержки.
- Предложение будет определяться, прежде всего, активностью иностранных и отечественных компаний-производителей, наличием платежеспособного спроса.
- Цены на жилые прицеп-вагоны, аналогичных оцениваемому, на первичном рынке варьируются в диапазоне от 350 000 до 700 000 рублей, на вторичном рынке от 150 000 до 500 000 рублей в зависимости от комплектации. Скидки на торг на вторичном рынке составляют в среднем 5-10%.

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения на стоимость объекта покупателя. Прежде чем что-либо покупать, покупатель постарается выяснить – по какой цене продавались или предлагались к продаже на рынке аналогичные объекты в ближайшее время. В основе метода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель (а именно такой покупатель предполагается в определении рыночной стоимости) не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке.

Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует определению рыночной стоимости, и именно этот подход отражает оценку объекта рынком. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах с учетом их отличий от объекта оценки. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта оценки. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затраты на воспроизводство (нового) – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение (новым) – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа.

На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором этапе – обесценивание объекта за время эксплуатации.

В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа. В тех случаях если объект подвергался капитальному ремонту или замене отдельных агрегатов, в расчетах учитываются затраты на проведение ремонта.

9.2. Выбор подходов

Затратный подход. На дату оценки Оценщик имеет возможность принять стоимость нового прицепа-вагона в качестве затрат на воспроизводство (замещение). Таким образом, применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным и целесообразным.

Сравнительный подход. На вторичном рынке мобильных зданий имеется достаточное количество предложений по продаже жилых прицеп-вагон, бывших в эксплуатации, сопоставимых с объектом оценки. Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным и целесообразным.

Доходный подход. Возможности доходного подхода для оценки машин, оборудования, техники ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки проводится с применением затратного и сравнительного подходов.

9.3. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

9.3.1. Определение затрат на замещение (воспроизводство)

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство):

- Метод прямого сравнения с аналогом. Метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.
- Метод расчета полной стоимости замещения по корреляционным моделям. Для реализации метода необходимо подобрать много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и по этому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.
- Метод расчета по цене однородного объекта. Сущность заключается в том, что для объекта оценки подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, материалам и технологии изготовления. При этом допускается, что однородный объект может не иметь функционального сходства с объектом оценки, но себестоимости его изготовления и объекта оценки формируются под влиянием общих производственных факторов.
- Индексные методы оценки. Простой и эффективный (особенно при массовой оценке) способ решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В рамках настоящей оценки для определения затрат на замещение использовался метод прямого сравнения с аналогом.

По данным компании ООО Производственное объединение «Тундра» (Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, д.2 офис 201, тел.: +7 (909) 284-84-72) цена нового специального прицепа «Тундра» составляет 580 000 руб.

Цена предложения в результате торгов между продавцом (торгующей компанией) и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для нее требуется введение корректировки на возможный торг. Корректировка на торг принимается на уровне 3% со знаком «-» (минус) согласно разделу 8 настоящего Отчета.

9.3.2. Определение накопленного износа

Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (изменение характеристик за счет трения, физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Естественно считать, что на ухудшение физического состояния оборудования рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

Методы определения неустраняемого физического износа:

- Метод экспертизы технического состояния. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.
- Метод хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.

- Метод эффективного возраста. Метод по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что вместо хронологического возраста используется значение эффективного возраста. Эффективный возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий физическую наработку машины за срок ее эксплуатации.
- Метод ухудшения главного параметра. Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой энергии, затрат на техническое обслуживание.
- Расчетный метод с учетом возраста и пробега. Метод учитывает фактический возраст транспортного средства и фактический пробег с момента начала эксплуатации. Более подробно данный расчет описан в «Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» (утв. Минтрансом РФ 10.12.1998)(с изм. от 21.02.2005).

Физический износ для объекта оценки принимается согласно Таблице № 7.1.2. на уровне: 30%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание вызвано появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием.

На дату оценки функциональное устаревание для оцениваемого имущества отсутствует, т.к. модель, аналогичная оцениваемой, еще выпускается.

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности техники и оборудования в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

Одним из наиболее существенных и распространенных факторов внешнего устаревания является изменение стоимости при переходе объекта на вторичный рынок. Изменение стоимости объекта при переходе с первичного на вторичный рынок связано с соотношением спроса/предложения, что с достаточной степенью уверенности позволяет отнести эту потерю стоимости к внешнему (экономическому) износу.

Внешний износ оцениваемых объектов принимается на основании методики Фоменко А.Н., <http://anf-ocenka.narod.ru/>. Скидка при переходе с первичного на вторичный рынок определяется на основании степени ликвидности имущества. Исходя из вида оборудования, принимается коэффициент эластичности, далее – ликвидность имущества.

Таблица № 9.3.2.1. Коэффициенты эластичности

Вид оборудования	Коэффициент эластичности	Ликвидность
Офисное оборудование, легковые автомобили	> 2	Высокая
Грузовые автомобили, минипикапы	1,6 ... 2	Выше средней
Станки универсальные, котлы, буровое, строительное оборудование	0,8 ... 1,5	Средняя
		Ниже средней
Станки специальные и дорогие, металлургическое, энергетическое оборудование	< 0,8	Низкая

Таблица № 9.3.2.2. Расчет скидки при переходе с первичного на вторичный рынок

Степень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Не ликвид
Бальная оценка ликвидности		20...26	12...20	8...12	<8	
Бальная оценка ликвидности	24...27	20...24	12...20	8...12	0...8	<0
Коэффициент эластичности	3,0	1,8	1,5	1,0	0,5	0,1...0
Скидка (n=1, линейная)	10%	17%	20%	30%	60%	
Скидка (n=1)	10%	16%	18%	25%	40%	77...100%
Скидка (n=0,1)	10%	16%	19%	27%	46%	94...100%
Скидка (n=2)	10%	15%	17%	23%	36%	65...100%
Скидка (диапазон)	10%	15...17%	17...20%	23...30%	36...60%	65...100%

Степень ликвидности прицеп-вагона принимается как «выше средней», соответственно внешнее (экономическое) устаревание для таких транспортных средств соответствует 17 %.

Накопленный износ – это уменьшение затрат на замещение объектов, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания и внешнего устаревания или комбинации этих причин, хотя большинство форм физического износа могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое обветшание имеет тенденцию к нарастанию. Накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - \text{физ. износ}) * (1 - \text{функц. устаревание}) * (1 - \text{внеш. устаревание})$$

накопленный износ равен:

$$100\% - (100\% - 30\%) * (100\% - 0) * (100\% - 17\%) = 42\%.$$

9.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости движимого имущества (С) в рамках затратного подхода производился в соответствии со следующей формулой:

$$C = C_0 * (1 - C_T) * (1 - И),$$

где:

C_0 – значение стоимости нового прицепа;

C_T – скидка на торг;

$И$ – накопленный износ (обесценивание) в процентах от стоимости затрат на замещение стоимости (C_0);

Расчет накопленного износа и рыночной стоимости объекта оценки произведен в Таблице №9.3.3.1.

Таблица №9.3.3.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска ТС	Заводской номер	Стоимость нового прицепа, руб.	Источник информации	Скидка на уторговывание	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Накопленный износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
1	Прицеп специальный: ТУНДРА-01 (01А/1-Я/10)	2014	№00097	580 000	ООО Производственное объединение «Тундра» (Нижний Новгород, ул.Германа Лопатина, д.2 офис 201, тел.: +7 (909) 284-84-72)	3%	30%	0%	17%	42%	326 871

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

326 871 рубль

(Триста двадцать шесть тысяч восемьсот семьдесят один)

9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке стоимости транспортных средств реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям

оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе

случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удастся относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок: Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета в рамках сравнительного подхода экспертный метод расчета и внесения поправок.

9.4.1. Выбор объектов-аналогов

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка транспортных средств. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные объекту оценки по основным техническим характеристикам.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для удобства пользователя Отчета описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица №9.4.1.1.Перечень объектов-аналогов

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Объект	Прицеп-фургон	Прицеп-кунг	Прицеп вагон	Бытовка
2	Цена предложения/продажи, руб.	250 000	230 000	250 000	280 000
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Предложение/продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
5	Дата предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Февраль 2016
6	Вид оформленного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Год выпуска	2014	2014	2014	2014
8	Цвет	Белый	Зеленый	Синий	Синий
9	Повреждения	Нет	Нет	Нет	Нет
10	Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Источник информации	http://avito.ru , № объявления 328830728, тел. 8-960-630-71-03	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsepkung_633997541 , тел: 8-903-159-63-16	https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsepvagon_657394750 , тел: 8-904-809-84-44	https://www.avito.ru , № объявления 669284881, тел. 8-919-559-99-30

9.4.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

1) корректировки с первого по второй элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Корректировка на время продажи/предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. Периоды предложения совпадают с датой оценки. Корректировка на время продажи/предложения не производилась.

Корректировка на фактор цены предложения

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения, поэтому необходимо введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки на торг для всех аналогов принимается согласно данным анализа рынка на уровне 5% со знаком «-» (минус).

Корректировка на год выпуска

Год выпуска прицепа тесно связан с показателем «техническое состояние». Имущество более раннего года может стоить дороже из-за хорошего состояния. В целом, зависимость года выпуска от его стоимости не носит прямо пропорциональную зависимость. Основным параметром является техническое состояние, который будет рассмотрен ниже. Корректировка не применяется.

Корректировка на техническое состояние

Техническое состояние транспортных средств является одним из основных ценообразующих параметров, который оказывает влияние на выбор покупателя и на конечную цену объекта. Техническое состояние и процент износа объекта оценки и объектов-аналогов определялись на основании таблицы 7.1.2. «Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования»

Техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов Сопоставимо. Корректировка не применяется.

$$K_{из} = 1 - (И_{об.о.}/И_{об.а.}), \text{ где}$$

$K_{из}$ - корректировка износа

$И_{об.о.}$ - износ объекта оценки

$И_{об.а.}$ - износ объекта аналога

9.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

Таблица №9.4.3.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения/продажи, руб.		250 000	300 000	250 000	280 000
2	Дата предложения/продажи	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Февраль 2016
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		250 000	230 000	250 000	280 000
3	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Скорректированная цена, руб.		237 500	218 500	237 500	266 000
4	Год выпуска	2014	2014	2014	2014	2014
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
5	Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Процент износа, %	30%	30%	30%	30%	30%
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		237 500	218 500	237 500	266 000
6	Общ. чистая корректировка, %		5%	5%	5%	5%
	Относительная корректировка (ОК)		0,25	0,25	0,25	0,25
	1/ОК		4,00	4,00	4,00	4,00
	Вес		25%	25%	25%	25%
	Взвешенная цена, руб.		59 375,00	54 625,00	59 375,00	66 500,00
7	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб.		239 875			

Согласование скорректированных величин.

Порядок расчета средневзвешенной величины стоимости объекта оценки:

- 1) Показатель совокупной корректировки отражает все корректировки, определяется как сумма абсолютных величин.
- 2) Относительная величина рассчитывается как разница показателя совокупной корректировки на сумму всех показателей совокупной корректировки.
- 3) Коэффициент соответствия объекту оценки аналога определяется отношением 1 (единицы) к показателю относительной корректировки аналогов.
- 4) Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым входились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Вес представляет собой результат деления коэффициента соответствия объекту оценки аналога на сумму всех показателей совокупной корректировки аналогов.
- 5) Взвешенная цена определяется как произведение веса на скорректированную цену.

Величина стоимости оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма взвешенных цен подобранных аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

239 875 рублей

(Двести тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят пять)

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках настоящего Отчета были использованы два подхода. Следовательно, необходимо для выведения итоговой величины рыночной стоимости провести согласование результатов, полученных данными подходами.

Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта имущества. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах имущества;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке движимого имущества.

Затратный подход

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления (замещения) аналогичных объектов и накопленный износ объекта оценки. Основным недостатком данного метода является то, что этот метод не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру.

Вывод: удельный вес сравнительного подхода в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки принимается равным 1, затратного 0.

Таблица 10.1.Согласование подходов по объекту оценки

Подход к оценке	Результат по подходу с учетом НДС, рублей	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	239 875	1
Затратный подход	326 871	0
Итоговая величина рыночной стоимости объекта, с НДС	Рассчитывается как сумма произведений стоимостей, полученных в рамках каждого подхода к оценке и их весовых коэффициентов, округленно	240 000

Таблица 10.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, без учета НДС
Прицеп специальный, марка Тундра-01 (01 А/1-Я/10), год выпуска 2014, заводской номер № 00097, цвет синий, регистрационный знак 3592КС43	240 000 (Двести сорок тысяч)	200 000 рублей (Двести тысяч)

РАЗДЕЛ 11. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шевелев А.А. (оценщик).
2. Осмотр объекта оценки – Шевелев А.А. (оценщик).
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шевелев А.А. (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Шевелев А.А. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Шевелев А.А. (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519), Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 01 июня 2015 г. №328, Свод стандартов и правил РОО 2015.

Отчет соответствует требованиям «Свод стандартов и правил РОО 2015». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет
11. Никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Индивидуальный предприниматель, оценщик



А.А. Шевелев

М.П.

РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по определению рыночной стоимости источниками исходной информации являлась следующая документация:

1. Договор аренды прицепа специального от 29 января 2015 года.

Копии, использованной в ходе работ по оценке документации, представлены в Приложении к настоящему Отчету (Документы, использовавшиеся при составлении Отчета).

РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 05.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ, от 05.02.2007 №13-ФЗ, от 13.07.2007 №129-ФЗ, от 24.07.2007 №220-ФЗ, от 30.06.2008 №108-ФЗ, от 07.05.2009 №91-ФЗ, от 17.07.2009 №145-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 №181-ФЗ).
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015.
7. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 01 июня 2015 г. №328.
8. Свод стандартов и правил РОО 2015.
9. Антонов В.П., Антонов Е.В., Шамышев С.К., Шаулова Р.Г. Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие. - М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.
10. «Оценивая машины и оборудование». Под редакцией Дж. Алико. – Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9,13) подготовлен Институтом Экономического Развития Всемирного Банка при содействии Российского Общества Оценщиков, 1995.
11. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебно-практическое пособие под редакцией Рутгайзера В.М. Издательство, Дело 1998.
12. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. М.: РОО, 2002.-241 с.
13. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога. М.: «ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА», 2008.

Источники информации

14. <http://auto.ru>
15. <http://avito.ru>
16. <http://drom.ru>
17. <https://auto.mail.ru>
18. <http://www.economy.gov.ru>
19. <http://www.autostat.ru>
20. <http://auto.e1.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОГОВОР
аренды прицепа специального
город Киров, Кировской области,
двадцать девятое января две тысячи пятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СеверДомСтрой» (ОГРН 1084303000187, ИНН 4303005647), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Норина Павла Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда Кировской области от 12.10.2015 г. по делу № А28-453/2015, с одной стороны, и

Сорокожердьев Константин Сергеевич, паспорт серии 33 15 № 383899, выдан ТП УФМС России по Кировской области в Белохолуницком районе 29.12.2015, зарегистрированный по адресу: Кировская область, г. Белая Холуница, ул. Красноармейская, д. 1А, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий от своего имени и в своем интересе, с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключается в целях урегулирования сложившихся с «12» октября 2015 года между Сторонами отношений по использованию Арендатором имущества ООО «СеверДомСтрой».

1.2. По настоящему договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду имущество ООО «СеверДомСтрой»:

прицеп специальный, марка ТУНДРА-01 (01А/1-Я/10), год выпуска 2014, заводской № 00097, цвет синий, регистрационный знак 3592КС43 (далее – имущество).

1.3. Имущество ООО «СеверДомСтрой» передано Арендатору «12» октября 2015 года.

1.4. Арендодатель подтверждает, что имущество в соответствии с п. 1.1. настоящего договора принадлежит Арендодателю на праве собственности.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за порядком владения и пользования имуществом в соответствии с условиями настоящего договора и действующих нормативно-правовых актов, не вмешиваясь при этом в финансовую, хозяйственную и иную, не противоречащую закону деятельность Арендатора.

2.1.2. Арендодатель обязуется сообщать Арендатору о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему договору имущества.

2.1.3. В случае отчуждения имущества, Арендодатель обязуется в письменной форме сообщить об этом Арендатору в течение 5 (пяти) дней с момента совершения сделки.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязуется использовать имущество исключительно по его прямому назначению и в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Арендатор обязуется выполнять и обеспечивать выполнение подчиненными работниками требований законодательства РФ о пожарной безопасности и эксплуатации электрических установок, а также иных нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность по эксплуатации имущества.

2.2.3. Своевременно за счет собственных средств осуществлять капитальный и текущий ремонт имущества, а также нести все расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием имущества.

2.2.4. Арендатор не имеет права без получения письменного согласия Арендодателя сдавать переданное в аренду имущество в субаренду.

2.2.5. Если арендуемое имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их своими силами, за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателям, в установленном законом порядке.

2.2.6.Арендатор обязуется вернуть Арендодателю при прекращении настоящего договора имущество в том же состоянии, в котором они были получены с учетом нормального износа.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1.За пользование арендуемым имуществом Арендатор вносит арендную плату в общем размере **5 000 (пять тысяч) рублей**, в том числе НДС (18%) в размере 900 (девятьсот) рублей.

Арендная плата начисляется с «12» октября 2015 года.

3.2.Арендные платежи в размере указанном в п. 3.1. настоящего договора вносятся ежемесячно в виде предоплаты – не позднее 1-го числа каждого месяца денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Арендная плата за период с «12» октября 2015 года по «31» января 2016 года, которая составляет 18 225 руб. 80 коп. вносится Арендатором в срок до 03.02.2016 года.

3.3.Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить арендную плату, но не чаще одного раза в год и не более чем на 10 % от суммы арендной платы.

3.4.За каждый день просрочки платежа, установленного п. 3.1. и п. 3.2. настоящего договора Арендодатель имеет право начислить Арендатору пени в размере 3 % от суммы задолженности.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1.Настоящий договор вступает в силу со дня подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, сложившиеся с «12» октября 2015 года.

Срок аренды: с «12» октября 2015 г. до дня передачи имущества должника (ООО «СеверДомСтрой»), указанного в п. 1.1. настоящего договора, Покупателю – победителю/единственному участнику торгов (аукциона) по продаже имущества должника (ООО «СеверДомСтрой») в процедуре конкурсного производства.

Досрочное расторжение настоящего договора со стороны Арендатора возможно по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством.

Досрочное расторжение настоящего договора со стороны Арендодателя возможно в любое время по любой причине. Об этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора не позднее чем за 3 дня до дня расторжения настоящего договора.

4.2.Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1.Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

5.2.Споры, возникающие из взаимоотношений сторон по настоящему договору, разрешаются путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. Сторона, получившая претензию, обязана ответить на нее в течение 5 (пяти) календарных дней. При не достижении согласия споры решаются в судебном порядке.

5.3.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах; один экземпляр – Арендатору, один экземпляр - Арендодателю. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Конкурсный управляющий
ООО «СеверДомСтрой»

М.П.

Арендатор:


П.В. Норин


К.С. Сорокожердьев

Прицеп-фургон изотермический

Размещено 9 марта в 10:03. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

250 000 руб.

Купить в кредит >>

Продавец

Ольга

☎ 950 630-71-03

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город

Белгород

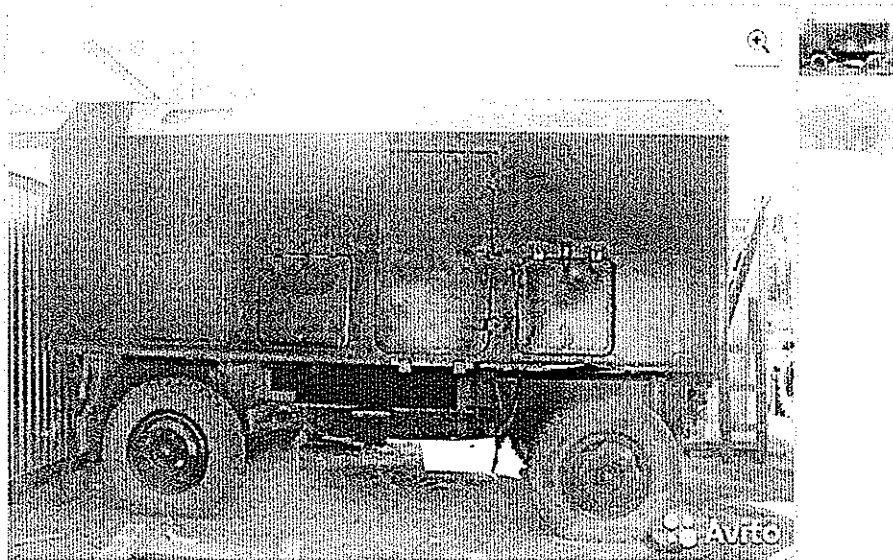
Вид техники: Прицепы

Прицеп-фургон изотермический на базе прицепа СЗАП 8355 (Передвижная бытовка). Изготовлен на заказ для проживания и работы в полевых условиях. Укомплектован: пять спальных мест (три внизу и две полки откидные), ящики для белья внизу под спальными местами, два стола, шкаф для одежды (на фото не видно); Предусмотрено использование водонагревателя, бойлера, мойки, эл.плиты, холодильника, телевизора, и т.д. Электропроводка 220 V, 380V (щиток) Имеется отдельное помещение - для спец. одежды. Два пластиковых окна с металлическими ставнями. Стены, потолок пластиковые, на полу линолеум. Внизу под фургоном большой металлический ящик для инвентаря. Фургон не эксплуатировался, внутри новый. Снаружи может кое-где требуется подкрасить раму. Длина фургона 6 метров, ширина 2,8 м. Документы в порядке. Снят с учета в ГАИ для продажи. Торг возможен.

Номер объявления: 328830728

Прицеп-кунг

Размещено 18 марта в 16:37. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

230.000 руб.

Купить в кредит >>

Продавец

Андрей

☎ 8 903 159-63-16

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город

Москва, м. Бульвар Дмитрия Донского

Вид техники: Прицепы

Продаётся жилой кунг-прицеп П6 (Зил), в отличном техническом состоянии, с ПТС и свидетельством о регистрации ТС в ГИБДД. Всё в порядке. Внутри вагона есть эл. счётчик, эл. автоматы, эл. проводка, холодильник, телевизор, м/печь, нары, стол, обогреватель. Вагон просторный, вместительный. Размер вагона 4,5х3,0х2,5. Вложений не требует, готов к эксплуатации. Состояние нового. Торг при осмотре.

Номер объявления: 633997541

Прицеп вагон

Размещено 11 марта в 09:39. ✕ Редактировать, скрыть, поднять объявление



Цена

250 000 руб.

[Купить в кредит >>](#)

Компания

Екатерина
на Avito с февраля 2013

☎ в 904 600-8444

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город

Челябинск

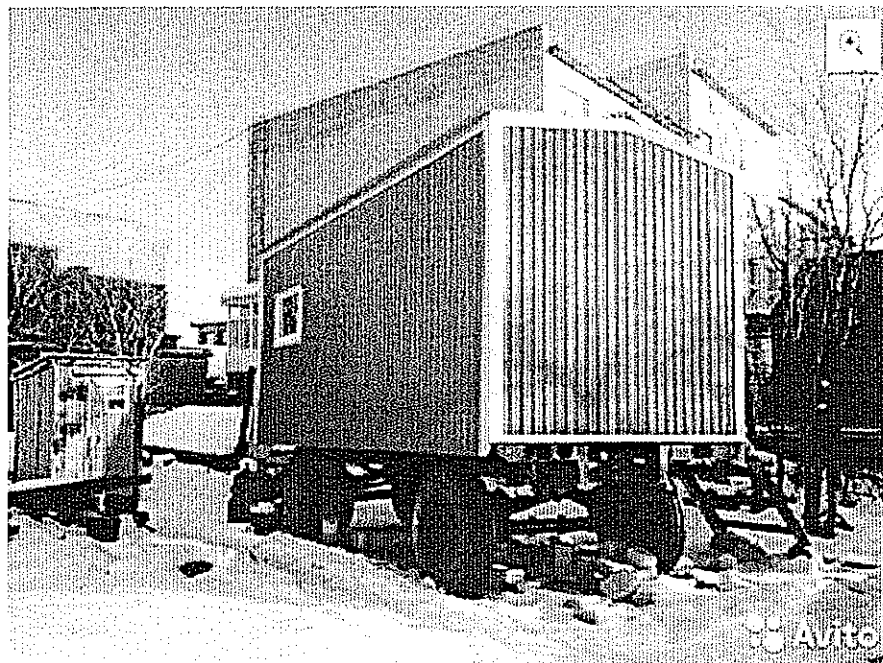
Вид техники: Прицепы

продам прицеп вагон , рассмотрю варианты обмена.

Номер объявления: 657394750

Бытовка, балок

Размещено 27 февраля в 16:25. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

280 000 руб.

Купить в кредит >>

Продавец

Сергей

☎ 8 919 559-99-30

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Не соглашайтесь на предоплату.

если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город

Ямало-Ненецкий АО, Полярный

Вид техники: Прицепы

Продам тёплую оборудованную бытовку на колёсах.

размер 2,4 х 6 м. Внутри стол, лавочки, обогреватель, рундуки, вешалки, полочки, свет, розетки.

Номер объявления: 659284321



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 15160B4002937

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Шевелев Александр Анатольевич**

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза (в % от страховой суммы по каждому виду убытков)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000 (Три миллиона) рублей	не установлен	не установлена	3 450 (Три тысячи четыреста пятьдесят) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,115%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно безналичным путем на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» августа 2015 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «22» августа 2015 г.	по «21» августа 2016 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 2 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ
ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» О ЗНАКОМЛЕН, ОДИН
ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

Кировский филиал: г. Киров, ул. Пятницкая, д. 23

От имени Страховщика:

/Пунгин А.Н./



Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «17» августа 2015 г.



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:

Шевелев Александр Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3301 № 534015, выдан 29.12.2001г.

Коминтерновским отделением милиции Первомайского РОВД г.
Кирова

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

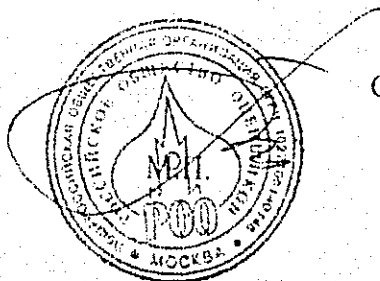
«31» октября 2007г., регистрационный № 001352

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 «01» ноября 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015361 *

48

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

41 (срок одна)
страниц(ц)

" " 2016 г.

ИП Шевелев А.А. Шевелев

