

## **ОТЧЕТ № 551/4 ОРС**

### **об оценке рыночной стоимости объектов оценки**

**Объект оценки:**

- Автомобиль ВАЗ-212180;
- Вагон диспетчерская;
- Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6;
- Прицеп для перевозки лошадей;
- Трактор Т-25;
- Плуг для трактора ДТ-75.

**Заказчик:**

АО «Российские ипподромы»

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»

**Дата  
составления  
отчета:**

06 декабря 2019 г.

<b>РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	3
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	3
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	3
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	4
<b>РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>8</b>
5.1 Сведения о заказчике.....	8
5.2 Сведения об оценщике .....	8
<b>РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>10</b>
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки .....	10
6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные) .....	11
<b>РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
8.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки .....	18
8.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки) .....	19
8.3.1 Сведения об имущественных правах.....	19
8.3.2 Информация о наличии обременений .....	19
8.3.3 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки .....	19
8.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	24
8.5 Анализ ликвидности оцениваемого имущества .....	24
<b>РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>26</b>
9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов).....	26
9.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. ....	35
9.3 Анализ рынка автомобилей.....	36
<b>РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>38</b>
<b>РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ .....</b>	<b>39</b>
11.1 Основные этапы проведения процесса оценки .....	39
11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	40
11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании затратного подхода .....	42
11.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании сравнительного подхода .....	45
<b>РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b>	<b>57</b>
12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	57
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	57
<b>РАЗДЕЛ 13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>58</b>
<b>РАЗДЕЛ 14 ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>59</b>
14.1 Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки.....	59
14.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)» .....	69

## РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Согласно ст.9 ФЗ-135 Основанием для проведения оценки является договор оказания услуг по оценке стоимости объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основание для проведения оценки объекта оценки в рамках данного отчета является: Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов оценки № 551 от 25.11.2019 г.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объектов оценки:

<b>Объект оценки:</b>	- Автомобиль ВАЗ-212180; - Вагон диспетчерская; - Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6; - Прицеп для перевозки лошадей; - Трактор Т-25; - Плуг для трактора ДТ-75.
<b>Имущественные права на объект(ы) оценки:</b>	Собственность
<b>Наименование правообладателя:</b>	АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807
<b>Документы, подтверждающие права на объект оценки:</b>	- Передаточный акт к распоряжению Территориального управления Росимущества в Кировской области от 22 декабря 2014г. № 05-1208 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 10 июня 2014 г. № 05-540 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 «Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу «Российские ипподромы» от 10 ноября 2015 года; - Инвентаризационная опись основных средств № 22 от 31 октября 2019 года
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	Имущество на дату осмотра используется по назначению
<b>Балансовая стоимость, руб.:</b>	- 60 173,00 - 41 149,00 - 816 555,00 - 27 926,00 - 11 356,00 - 75 752,00
<b>Установление данных об обременении объекта:</b>	Не зарегистрировано

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ с последующими изменениями, в соответствии со Стандартами Российского общества оценщиков, Федеральными стандартами: №1 (ФСО № 1), № 2 (ФСО № 2), № 3 (ФСО № 3), 10 (ФСО № 10) обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297, № 298, № 299, №328 от 01.06.2015 г. соответственно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта, полученная Затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Сравнительным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Доходным подходом, руб.
1	Автомобиль ВАЗ-212180	Мотивированный отказ	50 625	Мотивированный отказ
2	Вагон диспетчерская	129 888	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ
3	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Мотивированный отказ	178 616	Мотивированный отказ
4	Прицеп для перевозки лошадей	Мотивированный отказ	162 016	Мотивированный отказ

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта, полученная Затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Сравнительным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Доходным подходом, руб.
5	Трактор Т-25	Мотивированный отказ	81 391	Мотивированный отказ
6	Плуг для трактора ДТ-75	Мотивированный отказ	14 957	Мотивированный отказ

В условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является стоимость, определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Установленная в указанном порядке стоимость объекта оценки признана рекомендуемой для целей оценки.

#### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Описание оцениваемого объекта, источники информации и методы анализа приведены в соответствующих разделах отчета. В состав отчета включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При оценке Оценщик исходил из положения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Имеющиеся ограничения прав описаны в соответствующих разделах отчета. Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления составляет на **06.12.2019 г:**

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Автомобиль ВАЗ-212180	<b>50 000,00</b> (Пятьдесят тысяч рублей 00 коп.)
2	Вагон диспетчерская	<b>130 000,00</b> (Сто тридцать тысяч рублей 00 коп.)
3	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	<b>180 000,00</b> (Сто восемьдесят тысяч рублей 00 коп.)
4	Прицеп для перевозки лошадей	<b>160 000,00</b> (Сто шестьдесят тысяч рублей 00 коп.)
5	Трактор Т-25	<b>80 000,00</b> (Восемьдесят тысяч рублей 00 коп.)
6	Плуг для трактора ДТ-75	<b>15 000,00</b> (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.)

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

#### 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в задании на оценку и при выполнении условий данного задания. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

**Директор ООО**

**"Оценочно-Консультативный Центр"**

**Оценщик**

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП

№ 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

**А.Н. Пленкин**

**06.12.2019 г.**

**РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки:</b>	- Автомобиль ВАЗ-212180; - Вагон диспетчерская; - Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6; - Прицеп для перевозки лошадей; - Трактор Т-25; - Плуг для трактора ДТ-75.
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807
<b>Цели и задачи проведения оценки:<sup>1</sup></b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для информирования заказчика о величине рыночной
<b>Предполагаемое использование результатов оценки<sup>2</sup> и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки предполагается использовать для информирования заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)<sup>3</sup></b>	06 декабря 2019 г.
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	25 сентября 2019 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 25 ноября 2019 г. по 06 декабря 2019 г.
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов оценки № 551 от 25.11.2019 г.
<b>Номер отчета:</b>	№ 551/4 ОРС
<b>Степень детализации работ по осмотру:<sup>4</sup></b>	Полный осмотр (осмотр проводился в присутствии представителя АО «Российские ипподромы», оценщика Пленкина А.Н.), с последующей фотофиксацией объектов оценки.
<b>Период проведения осмотра:<sup>5</sup></b>	Осмотр объектов оценки производился 25.09.2019 г. в промежуток времени 09ч.00мин. – 11ч.00мин.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными.</li> <li>- При оценке объектов оценки возможно использовать ценовую информацию о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки (с приведением цен на дату оценки путем обратной ценовой индексации) – ст. 12 ФСО №10</li> <li>- анализ рынка исследовался справочно, в ограниченном объеме – ст. 7 ФСО №10</li> <li>- Исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости объекта.</li> <li>- В проведении оценки объекта оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику. Иные специалисты не привлекались.</li> <li>- Ограничения применения полученного результата: рекомендуемый срок использования результата оценки – в течении шести месяцев с даты составления отчета</li> <li>- Основные допущения описаны в Разделе 4 настоящего отчета и соответствующих разделах отчета.</li> </ul>
<b>Иные расчетные единицы</b>	
<b>Состав оцениваемой группы</b>	См. раздел 8.3.3 настоящего отчета

<sup>1</sup> Требование п.21в ФСО №1, п.3 ФСО №2, (ред. от 20.05.2015г.), ст.11 №135-ФЗ (Под целями и задачами оценки, указание которых необходимо в отчете об оценке (ст. 11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности»), обычно подразумевается: вид стоимости и практическое применение результатов оценки, соответственно.

<sup>2</sup> Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. (п.4 раздела II ФСО №2)

<sup>3</sup> Требование п.21е ФСО №1, п.8 ФСО №1 (ред. от 20.05.2015г.) ст.11 №135-ФЗ

<sup>4</sup> Требование п.8 ФСО №10

<sup>5</sup> Требование п.8 ФСО №10

<p>машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:</p>	
<p>Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов):</p>	<p>Нет (нематериальные активы, относящиеся к объекту оценки отсутствуют)</p>

### РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>6</sup>

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка об участии специалиста	Информация о квалификации специалиста
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Пленкин А.Н.	Директор ООО «ОКЦ»
2	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:		
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Пленкин А.Н.	Оценщик ООО «ОКЦ»
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	Пленкин А.Н.	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО),
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	Пленкин А.Н.	включенный в реестр членов РОО
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Пленкин А.Н.	регистрационный № 004281
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Пленкин А.Н.	
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Пленкин А.Н.	
5	Составление отчета об оценке	Пленкин А.Н.	

### РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Подписавший настоящий отчет Оценщик (ки) настоящим заявляет, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются личными, независимыми и профессиональными мнениями и заключениями;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с последующими изменениями), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10 обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития от 20 мая 2015 № 297, № 298, № 299, № 328 от 01.06.2015г., стандартам и правилам осуществления оценочной деятельности РОО (ССП РОО).
- Настоящая оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщиком произведена персональная инспекция оцениваемого объекта (ов);
- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

#### Оценщик

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

**А.Н. Пленкин**

<sup>6</sup> П.8д ФСО №3

**РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

**5.1 Сведения о заказчике**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Акционерное общество
<b>Полное наименование</b>	Акционерное общество «Российские ипподромы»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН</b>	1127746402112 от 24.05.2012
<b>Место нахождения и почтовый адрес:</b>	125284, г. Москва, ул. Береговая, д. 22, корп. 1
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	7714873807
<b>Код причины постановки на учет (КПП)</b>	771401001

**5.2 Сведения об оценщике**

**Сведения об ОЦЕНЩИКЕ (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Место нахождения оценщика</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 15 апреля 2008г., регистрационный № 004281 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@sroroо.ru - секретариат orgotdel@sroroо.ru - организационный отдел law@sroroо.ru - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 25 марта 2006 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	1. Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00002/9 от 13 января 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2020г. г. Киров, ул. Московская д.25 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
<b>Данные о квалификационных аттестатах</b>	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 010052-1 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 010053-2 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 014303-3 от 10.08.2018г
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	13 лет
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Организационно правовая форма юридического лица, с которым</b>	Общество с ограниченной ответственностью



<b>оценщик заключил трудовой договор:</b>	
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
<b>Место нахождения (фактическое) и почтовый адрес:</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 8 (8332) 41-78-48
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
<b>Начало хозяйственной деятельности</b>	10.04.2006г.
<b>Место нахождения юридического лица (юр. адрес):</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 41-78-48
<b>Идентификационный номер налогоплательщика:</b>	ИНН 4345131989
<b>Директор:</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Сведения о страховании ответственности:</b>	Страховой полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00009/19 от 13 октября 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.10.2020 г. г. Киров, ул. Московская д.25
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». - Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Выполняя требование статьи 15.1 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Оценочно-Консультативный Центр» имеет в штате 2-х лиц, являющихся членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».	
<b>ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкина Ирина Николаевна
<b>Местонахождения оценщика</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 25 марта 2008г., регистрационный № 004109 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: <a href="mailto:info@srороо.ru">info@srороо.ru</a> - секретариат <a href="mailto:orgotdel@srороо.ru">orgotdel@srороо.ru</a> - организационный отдел <a href="mailto:law@srороо.ru">law@srороо.ru</a> - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984175, регистрационный № 0052, 01 февраля 2008 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	1. Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00003/9 от 13 января 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2020г. г. Киров, ул. Московская д.25 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	11 лет

## РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ<sup>7</sup>

### 6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.
2. Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки обязательными к применению.
3. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
4. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
5. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Предполагается, что данные о площадях и размерах объекта, основанные на представленной Заказчиком документации, являются достоверными.
7. Оценщик 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.
8. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные ценообразующие факторы, которые могли быть замечены. Оценщик не несет ответственности за неточности оценки, которые могли быть следствием скрытых (необнаруженных при визуальном осмотре) и поэтому неучтенных дефектов. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет, иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки.
10. Сведения, полученные Оценщиком (ми) и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения, ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам со стороны Заказчика информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
11. Местоположение оцениваемых объектов, их особенности и состояние документировались на месте.
12. Мнение оценщика (ов) относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта и не является гарантией того, что полученная в результате расчетов рыночная стоимость Объекта будет приемлема для будущих контрагентов и партнеров заказчика оценки.
14. В отчете использовалась информация о событиях, произошедших только до даты оценки, что удовлетворяет требованию п.8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
15. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей оценки.  
Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности»).
16. Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).
17. Расчеты в рамках проведения оценки Объектов осуществлялись Специалистом с использованием программного продукта «Microsoft Excel». В расчетных таблицах и формулах,

<sup>7</sup> Требование п.8В ФСО №3, п.9 ФСО№1, ст.11 №135-ФЗ

представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.

## **6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные)**

1. При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

2. По результатам осмотра объектов в составе объекта оценки Оценщик делает допущение, что все объекты эксплуатируются в соответствии со своим прямым назначением, прошли предпродажную подготовку и готовы к дальнейшей эксплуатации. Осмотр производился без использования специального диагностического оборудования в светлое время суток.

## РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ<sup>8</sup>

### **Информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм. и доп.);

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;

- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;

- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), существующие принципы и методики проведения оценки, гармонизирующие с Международными стандартами оценки и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

<b>Обозначение стандарта</b>	<b>Наименование стандарта</b>
СНМД РОО 04-102-2015.	Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества.
СНМД РОО 02-010-2014	Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения
СНМД РОО 02-020-2014	Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г)
СНМД РОО 02-011-2015	Типовые правила профессиональной этики оценщиков
ССО РОО 1-01-2015	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
ССО РОО 1-02-2015	Цель оценки и виды стоимости
ССО РОО 1-03-2015	Требования к отчету об оценке
ССО РОО 1-10-2015	Оценка стоимости машин и оборудования
СНМД РОО 04-070-2015	Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами

Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО) предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации.

### **Обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки объекта оценки**

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Оценка выполнена с учетом требований руководящих и методических документов, по оценке недвижимого имущества.

### **Применяемые понятия и определения**

**Определение вида оцениваемой стоимости. Понятие рыночной стоимости. Основные принципы оценки.**

В соответствии с Договором на оказание услуг об оценке рыночной стоимости объектов оценки № 551 от 25.11.2019 года целью настоящей оценки является определение стоимости объекта оценки. Вид

<sup>8</sup> Требование п.86 ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ

стоимости: рыночная. Предполагаемое использование результатов оценки, которое заявлено Заказчиком оценки – для информирования заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

#### **Определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.**

Принцип полезности – рыночную стоимость имеют объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения – рыночная стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения – рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания – величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от него.

Принцип внешнего влияния – рыночная стоимость объекта оценки, а зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия – оцениваемый объект имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного объекта оценки, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования – рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование объекта оценки, это наиболее вероятное использование объекта оценки, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объекта оценки будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются так же следующие виды стоимости объекта оценки:

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целей использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в

отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению**

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

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

**Стоимость объекта оценки** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

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

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

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях либо из предложения.

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к аренде на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Ст.1 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступающими в силу с 07.03.2012)

Понятие *текущего ремонта*<sup>10</sup> связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

Понятие «*модернизация*» связано с изменением морально устаревших короткоживущих и частично долгоживущих элементов (например, перегородок, входов).

**Капитальный ремонт** связан с заменой или усилением морально устаревших долгоживущих элементов (капитальный ремонт может протекать одновременно с текущим ремонтом и модернизацией).

**Реконструкция** связана с изменением объемно-планировочных решений здания (сооружения) путем капитальной перестройки.

**Под обременением** понимают наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. Наиболее распространенные виды ограничения — аренда, ипотека, сервитут, доверительное управление.

**Ипотека** — это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества

**Показатель ликвидности** — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** — это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Имущественные права (property rights)** — права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Комбинация этих имущественных прав иногда называется **пучком прав**, присущих собственности на недвижимость. **Имущественные права**, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество<sup>11</sup>.

**Недвижимость** включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка — например, деревья и полезные ископаемые, а также все вещи, которые присоединены людьми к участку, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью **недвижимости**. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

Понятие **недвижимое имущество** охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на **недвижимость**. **Недвижимое имущество** — это юридическое понятие, отличное от **недвижимости**, которая является физическим активом. Могут существовать также и потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

**К имущественным комплексам в гражданском праве относят** прежде всего комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Другими словами — это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в системе совокупность имущества. В свою очередь слово "имущественный" происходит от слова "имущество", под которым в зависимости от сферы применения понимаются **не только вещи**, но также и **имущественные права и обязанности**.

### **Общие положения, регулирующие права собственности и другие вещные права**

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права;

работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. (ст.128 ГК РФ (часть 1)).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

<sup>10</sup> Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости Москва: Техносфера, 2011. — 504 с. (стр.56)

<sup>11</sup> Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (ССО РОО 2010) опубликованы на сайте <http://www.srорoo.ru/index.php?channelid=&cz=AC22A8DB-0C17-4870-989B-9E1F8E7C9417>

## **Право собственности**

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

**Таким образом, понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения - физическое обладание этим имуществом, право пользования - возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения - возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом.**

## **Другие вещные права**

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

## **Приобретение права собственности**

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

1 Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

2 Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

3 При этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.



К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

При этом в соответствии со статьями 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном нотариальном удостоверении или государственной регистрации.

Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Важным моментом является то, что в соответствии со статьей 165 ГК РФ, несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

#### **Право аренды**

Статья 607. Объекты аренды. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

#### **Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки**

Для проведения настоящей оценки Оценщик не использовал подходы и методы оценки, документы, которые бы требовали отражения в настоящем Отчете сведений, дополнительно к тем, что содержатся далее по тексту Отчета.

**РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>12</sup>**

Для проведения работ по оценке Оценка использовались следующие группы данных:

- информация, которая содержится в документах, предоставленных Заказчиком оценки;
- информация, которая доступна из открытых источников.

**8.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>13</sup>**

<b>Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, отражающие количественные и качественные характеристики:</b>	- Передаточный акт к распоряжению Территориального управления Росимущества в Кировской области от 22 декабря 2014г. № 05-1208 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 10 июня 2014 г. № 05-540 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 «Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу «Российские ипподромы» от 10 ноября 2015 года; - Инвентаризационная опись основных средств № 22 от 31 октября 2019 года
<b>Дополнительные документы:</b>	-

**Анализ достаточности и достоверности предоставленных данных**

Информация, предоставленная Заказчиком, считается достаточной в виду того, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Применительно к данному отчету об оценке принцип достаточности раскрывается следующим образом:

отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

отчет об оценке содержит в себе достаточную информацию об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка, а также информацию о рынке являющейся существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке (п.12 ФСО №3), перечень которой приведен в разделе 7.1 настоящего отчета, а копии представленной документации, согласно пункту 10 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценка методов оценки, и опираясь на содержание пункта 10 ФСО №3, Оценка считают собранную об объекте оценки информацию существенной (п.5 ФСО №3), достаточной и достоверной.

**8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Акционерное общество
<b>Полное наименование</b>	Акционерное общество «Российские ипподромы»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН</b>	1127746402112 от 24.05.2012
<b>Место нахождения и почтовый адрес:</b>	125284, г. Москва, ул. Береговая, д. 22, корп. 1
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	7714873807
<b>Код причины постановки на учет (КПП)</b>	771401001

Сведения о балансовой стоимости объектов в составе объекта оценки принимаются на основании Инвентаризационной описи основных средств № 22 от 31 октября 2019 года.

<b>Объект оценки</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>
Автомобиль ВАЗ-212180	60 173,00
Вагон диспетчерская	41 149,00

<sup>12</sup> Требование п.8ж ФСО №3

<sup>13</sup> Требование Ст.11 Ф3-135

Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.
Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	816 555,00
Прицеп для перевозки лошадей	27 926,00
Трактор Т-25	11 356,00
Плуг для трактора ДТ-75	75 752,00

### 8.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

#### 8.3.1 Сведения об имущественных правах

Объекты в составе объекта оценки в настоящее время является собственностью АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807.

#### Право собственности

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

**Таким образом, в настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объект имущества.**

#### 8.3.2 Информация о наличии обременений

Ограничения (обременения) на объекты в составе объекта оценки не установлены.

#### 8.3.3 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки

Описание объектов произведено на основании данных Заказчика оценки, непосредственного визуального осмотра Оценщиком объекта оценки, а также общедоступных данных сети Интернет. Визуальный осмотр производился Оценщиком в присутствии Заказчика оценки органолептическим методом, без применения средств технической диагностики (по результатам осмотра была произведена фотофиксация объектов оценки).

#### Автомобиль ВАЗ-212180

ВАЗ-212180 «ФОРА» – полноприводный трехдверный автомобиль повышенной комфортабельности, сохранивший в себе все достоинства и преимущества автомобиля ВАЗ-21213 «Нива». Постоянный привод 4-х колес, наличие блокировки дифференциала, высокий дорожный просвет создают предпосылки для движения в любых дорожных условиях. Отличительная особенность автомобиля ВАЗ-212180 «ФОРА» – увеличение длины салона на 300 мм по проему двери, увеличенный объем багажного отделения, приподнятый потолок. Увеличенный дверной проём делает более удобной посадку и высадку пассажиров, а повышенный комфорт салона создаёт дополнительные приятные ощущения при езде.

Оцениваемый объект в работоспособном, удовлетворительном состоянии.

**Таблица 8.3.3.1. Технические характеристики**

Показатель	Значение
------------	----------

Показатель	Значение
Базовая модель	21213
Двигатель	внутр. сгорания ВАЗ-21213 с системой рециркуляции отработ. газов
Количество мест	5
<b>Габаритные размеры автомобиля, мм</b>	
длина	4040
ширина	1680
высота	1750
База, мм	2500
Масса снаряженном состоянии, кг	1270
Полезная грузоподъемность, кг	450
Колея передних колес, мм	1400
Рабочий объем двигателя, см <sup>3</sup>	1690
Максимальная скорость, км/ч	140
<b>Расход топлива, л/100 км</b>	
при скорости 90 км/ч	8,7
при скорости 120 км/ч	11,7
в городе	11,5

#### **Вагон диспетчерская**

Объект представляет собой модульное здание. Модульные здания — здания из модулей заводского изготовления, собранные из одного и более блоков модулей (в основном из блок-контейнеров). Модульные здания относятся к временным строениям, могут устанавливаться без фундамента (преимущественно до трёх этажей), могут легко демонтироваться и перевозиться на другое место. Изготавливаются в различном исполнении для любых климатических условий, отвечают всем пожарным и санитарным требованиям, имеют систему отопления и вентиляции, сантехнику и электрооборудование.

Блок-контейнер — объёмный элемент полной заводской готовности, может быть замкнутым, незамкнутым, трансформируемым. Блок-контейнеры являются объёмными конструктивными элементами мобильных зданий и сооружений контейнерного или сборно-разборного типа (например, модульных зданий). В основном, блок-контейнеры изготавливаются из объёмных стальных конструкций с панельными или каркасными стенами и перекрытиями. Конструкция корпусов блок-контейнеров может быть как неразборного типа на сварных соединениях, так и сборно-разборного, трансформируемого типа, для компактного складирования или перевозки.

Оцениваемый объект в работоспособном, удовлетворительном состоянии.

#### **Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6**

Разбрасыватель РОУ-6 предназначен для транспортировки и поверхностного разбрасывания органических удобрений, торфа, компостов и т.д. Разбрасыватель РОУ-6 можно использовать для перевозки различных сельскохозяйственных грузов с выгрузкой назад, при снятых разбрасывающих битерах.

Оцениваемый объект в работоспособном, удовлетворительном состоянии.

**Таблица 8.3.3.2. Технические характеристики**

Показатель	Значение
Грузоподъемность, кг	6000
<b>Габаритные размеры, мм</b>	
Длина	5850
Ширина	2300
высота	1750
Погрузочная высота по полу платформы, мм	1250
Масса машины с разбрасывающим устройством, кг	2000
Ширина колес, мм	1800
Размер кузова с основными бортами, м3	3,6
Размер шин	310-406 Л-163
Тормозное устройство	Колодочные тормоза на одной паре колес

#### **Прицеп для перевозки лошадей**

Для перевозки лошадей используются прицепы специального назначения. От остальных моделей они отличаются конструкцией. Трейлеры для лошадей представляют собой закрытые салоны, которые монтируются на грузовые шасси.

Оцениваемый объект в работоспособном, удовлетворительном состоянии.

### Трактор Т-25

Трактор Т-25 – колесный трактор, выпускающийся в разнообразных модификациях и на нескольких предприятиях. Производство легковесной модели не остановлено и сейчас. Предназначался Т-25 для пахоты лёгких почв (теплицы, сады), мелких транспортных работ, междурядной обработки различных культур и работы с косилкой. Техника получила задний привод и передние направляющие колеса малого диаметра. Т-25 относился тяговому классу 0,6.

Оцениваемый объект в работоспособном, удовлетворительном состоянии.

**Таблица 8.3.3.3. Технические характеристики**

Показатель	Значение
Номинальная мощность, кВт (л.с.)	19,5 ( 26,6)
Удельный расход топлива, г/кВт*ч (г/л.с.*ч)	223 ( 164,3)
Обороты коленчатого вала, об/мин	1800 +/- 27
Эксплуатационная масса трактора, кг	2020 + 50
Продольная база, мм	1775
Габаритные размеры с шинами (11,2*28), мм (длина /ширина (при миним. колее) / высота)	3180 / 1472 / 2477
Число передач: вперед / назад	8/6
Диапазон скоростей движения, км/час	1,33 — 21,0
Тяговое усилие, кг	до 800
Муфта сцепления	однодисковая сухая
Рулевое управление	механическое
Вал отбора мощности (ВОМ): тип / число оборотов, об/мин	зависимый / 540
Дорожный просвет, мм	418
Давление в гидросистеме, кг/см*2	175
Число выводов гидросистемы	3
Грузоподъемность навесной системы (на оси подвеса), кг	600 + 30

### Плуг для трактора ДТ-75

Плуг - сельскохозяйственное устройство, предназначенное для вспахивания земли. Его тянет за собой трактор, за счет чего происходит переворачивание верхнего слоя почвы. Это делается для того, чтобы избавиться от сорняков, взрыхлить и сделать почву мягче для последующего посева культур. Также такой способ взрыхления позволяет переместить семена сорняков в нижний слой земли. Это способствует образованию дополнительного препятствия для произрастания вредных растений, из-за чего многие семена сорных трав погибают.

Оцениваемый объект в работоспособном, удовлетворительном состоянии.

Ниже представлены фотографии объектов, сделанные во время осмотра. Осмотр производился в светлое время суток без использования специального диагностического оборудования.

### Автомобиль ВАЗ-212180







Фото 3. Внешний вид

**Прицеп для перевозки лошадей**



Фото 1. Внешний вид



Фото 2. Внешний вид



Фото 3. Внешний вид

**Трактор Т-25**

	
Фото 1. Внешний вид	Фото 2. Внешний вид
<b>Навозоразбрасыватель РОУ-6</b>	
	
Фото 1. Внешний вид	Фото 2. Внешний вид
<b>Плуг для трактора ДТ-75</b>	
	
Фото 1. Внешний вид	Фото 2. Внешний вид

#### Данные об износе и устареваниях

**Физический износ** – это частичная или полная потеря элементами имущества своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Физический износ 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 имущества рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

Конечное определение физического состояния, выводы об износе имущества были выявлены в результате непосредственного осмотра, обследования и изучения оценщиком каждой единицы имущества в соответствии с оценочной шкалой. (Учебно-практическое пособие под редакцией В. Рутгайзера - М.: Дело, 1998, стр.46, таблица №4.3.).

**Таблица 8.3.3.4. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа (РД-37.009.015-98)**

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ	Физическая характеристика состояния транспортного средства	Износ, %
НОВОЕ	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	0 - 10
ОЧЕНЬ ХОРОШЕЕ (ОТЛИЧНОЕ)	Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 - 20
ХОРОШЕЕ	На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После	20 – 40



<b>ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ</b>	<b>Физическая характеристика состояния транспортного средства</b>	<b>Износ, %</b>
	капитального ремонта.	
<b>УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	<b>40 – 60</b>
<b>УСЛОВНО-ПРИГОДНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	<b>60 - 80</b>
<b>НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	<b>До 90</b>
<b>ПРЕДЕЛЬНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	<b>90 и более</b>

Количественные и качественные характеристики объектов оценки были получены на основании данных Заказчика оценки и визуального осмотра.

Величина физического износа принимается на основании шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа в соответствии с техническим состоянием объекта, на основании визуального осмотра.

#### **Устаревания**

*Функциональное устаревание* отсутствует, поскольку для оцениваемого имущества в процессе эксплуатации не произошли потери функций.

*Описание и расчет внешнего устаревания* (абсолютная или относительная потеря стоимости имущества из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием внешних факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в сфере производства, государственное регулирование производства, и др.) имущества – раздел 10.3 (корректировка на срочность продажи).

#### **8.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

#### **8.5 Анализ ликвидности оцениваемого имущества**

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

Факторами, влияющими на ликвидность, являются:

*Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, металлопрокат или нефтепродукты. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести металлопрокат или нефтепродукты;

*Состояние имущества.* В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;

*Соответствие современным технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес»;

*Масштабность.* Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива очень большой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а



высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

*Количество.* Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

*Местоположение.* Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще. Например, строительная техника в отдаленных районах Севера или Сибири.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;

Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;

Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к машинам и оборудованию это производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Разделим ликвидность на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25 ноября 2011 г.).

**Таблица 8.5.1 Градация ликвидности имущества от сроков реализации имущества**

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

С учетом того, что срок реализации имущества подобного оцениваемому, составляет около 9-12 месяцев, ликвидность оцениваемого имущества – низкая (согласно выше представленной градации).

## РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ<sup>14</sup>

Допущение - анализ рынка исследовался справочно, в ограниченном объеме – ст. 7 ФСО №10

### 9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов)

#### Обзор мировой экономики – сентябрь 2019 года<sup>15</sup>

Организация экономического сотрудничества и развития заявила, что глобальная экономика может ослабнуть до темпов, невиданных после финансового кризиса, поскольку последствия торговой войны администрации Трампа и Brexit подрывают доверие и инвестиции.

По данным организации, глобальный экономический рост, вероятно, замедлится до 2,9% в 2019 году и до 3% в 2020 году, что является самым низким годовым темпом роста после финансового кризиса 2008 года. Торговая война между США и Китаем, а также другая торговая напряженность "ставят под угрозу перспективы роста", добавила группа.

Экономический рост в США замедлится до 2% в следующем году, прогнозирует ОЭСР. Для сравнения, администрация Трампа нацелена на ежегодный рост ВВП на уровне 3%.

Последний прогноз ОЭСР - это снижение прогноза группы на 2018 год о том, что в 2019 году мировой экономический рост достигнет 4%, пишет главный экономист ОЭСР Лоуренс Бун в своем блоге. Торговые споры между США и Китаем, Европой и другими странами приводят к тому, что некоторые компании откладывают инвестиции в новое оборудование или наем, в то время как производство в США впало в рецессию, несмотря на обещания президента Дональда Трампа оживить сектор.

«Требуется срочный ответ, в противном случае мы рискуем оказаться застрявшими в длительном периоде низкого роста, основной удар которого будет ощущаться в первую очередь наиболее уязвимыми», - пишет Бун.

По мнению ОЭСР, перспективы экономического роста были пересмотрены в сторону понижения практически для всех стран G20. G20 включает в себя ЕС и 19 других стран, в том числе США, Канаду, Китай, Россию и Мексику.

Торговая война между США и Китаем "окажет значительное влияние на глобальную активность и торговлю в течение следующих двух лет", отмечается в докладе.

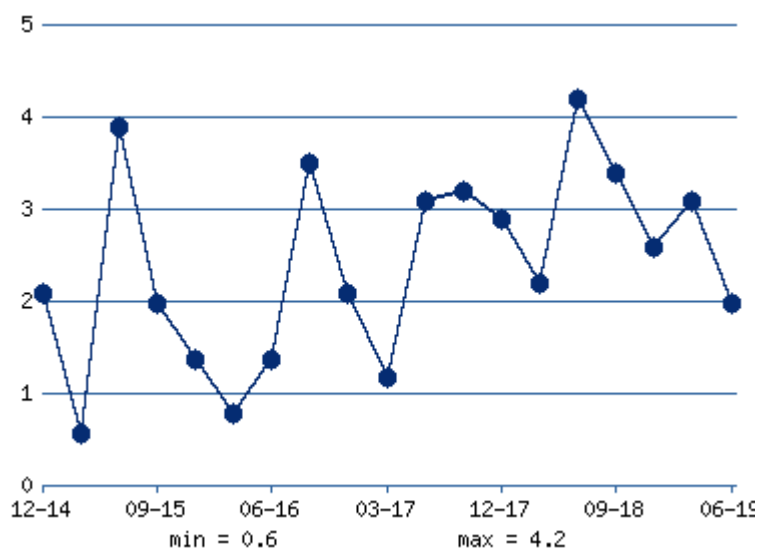
«В целом, меры США и Китая могут снизить рост мирового ВВП на 0,3-0,4 процентных пункта в 2020 году и на 0,2-0,3 процентных пункта в 2021 году», - говорится в докладе. «Китай и Соединенные Штаты больше всего пострадают от этих потрясений».

#### Экономика США

Экономика США росла скромными 2% в годовом исчислении во втором квартале, темпами резко ниже, чем 3%-ные темпы роста, наблюдавшиеся в прошлом году. Многие аналитики полагают, что рост продолжит замедляться в ближайшие кварталы, поскольку глобальная слабость и растущая торговая напряженность оказывают негативное влияние.

Министерство торговли сообщило, что за апрель-июнь рост валового внутреннего продукта, общего объема производства товаров и услуг в экономике, снизился с 3,1% в первом квартале.

Темпы роста ВВП США, % в пересчете на годовые темпы



В текущем квартале аналитики полагают, что ВВП, вероятно, будет расти такими же скромными темпами в 2%, и они прогнозируют аналогичные результаты в последнем квартале. Ожидается, что в

<sup>14</sup> П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>15</sup> Статья «Обзор мировой экономики - сентябрь 2019 года» опубликованная на сайте <http://www.ereport.ru/reviews/rev201909.htm>

течение года ВВП вырастет примерно на 2,2%, по сравнению с сильным 2,9% приростом в прошлом году, который был лучшим показателем с 2015 года.

Промышленное производство в США в августе подскочило на 0,6%, что стало самым большим ростом за год, сообщает Федеральная резервная система. Объем производства в июле был пересмотрен до 0,1%-ного снижения по сравнению с предыдущей оценкой снижения на 0,2%. Уолл-стрит ожидала отскок на 0,4%, согласно опросу MarketWatch.

Увеличение произошло в основном за счет роста добычи полезных ископаемых, в том числе добычи нефти и газа. Добыча полезных ископаемых подскочила на 1,4%, почти полностью остановив падение на 1,5% в предыдущем месяце. Производство коммунальных услуг выросло на 0,6%.

Производство в обрабатывающей промышленности также восстановилось в августе, увеличившись на 0,5% после падения на 0,4% в июле. Выпуск автомобилей и запчастей в августе упал на 1% после роста на 0,5% в предыдущем месяце. Без учета автомобилей производство выросло на 0,6%. Загрузка производственных мощностей выросла до 77,9% в августе, самого высокого показателя с марта.

Торговый дефицит США увеличился в августе впервые за три месяца, поскольку экспорт увеличился, а импорт увеличился. Политически чувствительный разрыв с Китаем в торговле товарами сократился.

Министерство торговли заявило, что разрыв между тем, что США покупают, и тем, что они продают за границу, вырос на 1,6% до 54,9 млрд долларов с 54 млрд долларов в июле. Дефицит сократился в июне и июле. Но это все еще в течение года, несмотря на попытки президента Дональда Трампа снизить его путем введения налогов на импорт и ведения торговой войны с Китаем.

Экспорт вырос в августе на 0,2% до 207,9 млрд долларов. Импорт увеличился на 0,5% до 262,8 млрд долларов, благодаря значительному увеличению поставок сотовых телефонов, для которых запланированы новые тарифы в декабре в рамках противостояния с Китаем. С января по август дефицит вырос на 7% до 428,7 млрд долларов с 400,4 млрд долларов годом ранее. Дефицит товаров с Китаем в августе снизился на 3,1% до 31,8 млрд долларов, а в этом году снизился на 11,4%.

Потребительские цены в США в сентябре не изменились, а базовая инфляция отступила, что подтверждает ожидания того, что Федеральный резерв снизит процентные ставки в октябре в третий раз в этом году на фоне рисков для экономики из-за торговой напряженности.

Министерство труда заявило, что единый индекс потребительских цен в сентябре был самым слабым показателем с января, и рост цен на продукты питания и арендную плату был компенсирован снижением цен на энергоносители и поддержанные легковые и грузовые автомобили. Индекс потребительских цен вырос на 0,1% в августе. За 12 месяцев по сентябрь индекс потребительских цен вырос на 1,7% после повышения на ту же величину в августе.

Экономисты, опрошенные агентством Reuters, прогнозировали рост индекса потребительских цен в сентябре на 0,1% и рост на 1,8% в годовом исчислении. Базовая инфляция замедлилась в сентябре после значительного роста за последние три месяца. За исключением летучих компонентов продуктов питания и энергетических товаров, индекс потребительских цен вырос на 0,1% после роста на 0,3% в течение трех месяцев подряд.

Так называемый базовый индекс потребительских цен сдерживался умеренным ростом расходов на здравоохранение, а также снижением цен на одежду, новые автомобили и связь. За 12 месяцев по сентябрь базовый индекс потребительских цен вырос на 2,4%, что соответствует росту в августе.

Министерство труда сообщило, что безработица достигла нового 50-летнего минимума в сентябре, хотя количество несельскохозяйственных рабочих мест выросло всего на 136000, поскольку экономика приближается к полной занятости.

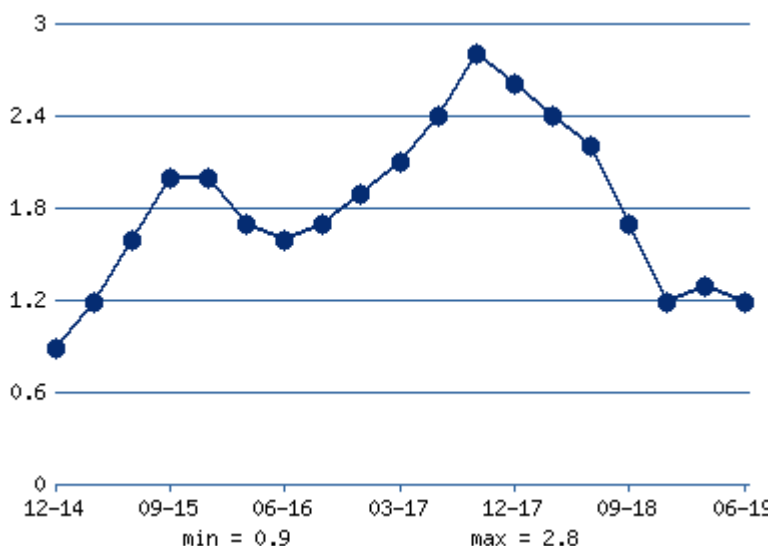
Уровень безработицы снизился на 0,2 процентного пункта до 3,5%, что соответствует уровню, который наблюдался в последний раз в декабре 1969 года. Более всеобъемлющий показатель, включающий отчаявшихся найти работу и неполностью занятых, также упал, снизившись на 0,3 процентных пункта до 6,9%, что соответствует самому низкому уровню за почти 19 лет и совсем чуть-чуть выше рекордного минимума в 6,8%.

#### Экономика стран Европейского союза

Сезонно скорректированный ВВП вырос на 0,2% как в зоне евро (EA19), так и в EU28 во втором квартале 2019 года по сравнению с предыдущим кварталом, согласно оценке, опубликованной Евростатом, статистическим бюро Европейского союза. В первом квартале 2019 года ВВП вырос на 0,4% в зоне евро и на 0,5% в ЕС28.

По сравнению с тем же кварталом прошлого года, с учетом сезонных колебаний ВВП вырос на 1,2% в зоне евро и на 1,4% в ЕС-28 во втором квартале 2019 года, после +1,3% и +1,6% соответственно в предыдущем квартале.

### Темпы роста ВВП Еврозоны, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Согласно оценкам Евростата, в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года промышленное производство с учетом сезонных колебаний упало на 0,4% в зоне евро (EA19) и на 0,1% в EU28. В июне 2019 года промышленное производство упало на 1,4% как в еврозоне, так и в ЕС28. В июле 2019 года по сравнению с июлем 2018 года промышленное производство сократилось на 2,0% в зоне евро и на 1,2% в странах ЕС28.

Первая оценка экспорта товаров из Еврозоны (EA19) в остальной мир в июле 2019 года составила 206,5 млрд евро, увеличившись на 6,2% по сравнению с июлем 2018 года (194,5 млрд евро). Импорт из остального мира составил 181,7 млрд евро, увеличившись на 2,3% по сравнению с июлем 2018 года (177,6 млрд евро). В результате в зоне евро в июле 2019 года было зафиксировано положительное сальдо в торговле товарами с остальным миром на 24,8 млрд евро по сравнению с +16,9 млрд евро в июле 2018 года. Торговля в зоне евро выросла до 165,6 млрд евро в июле 2019 года, что на 1% больше, чем в июле 2018 года.

Первая оценка экспорта товаров из стран ЕС-28 в июле 2019 года составила 181,2 млрд евро, что на 6,1% больше, чем в июле 2018 года (170,8 млрд евро). Импорт из остального мира составил 181,3 млрд евро, увеличившись на 6,3% по сравнению с июлем 2018 года (170,6 млрд евро). В результате ЕС-28 зарегистрировал дефицит торговли товарами с остальным миром в июле 2019 года на 0,1 млрд евро по сравнению с положительным сальдо в размере 0,2 млрд евро в июле 2018 года. Торговля внутри ЕС-28 выросла до 296,8 млрд евро в июле 2019 года, +2% по сравнению с июлем 2018 года.

Годовая инфляция в Еврозоне составила 0,9% в сентябре 2019 года по сравнению с 1,0% в августе, согласно предварительной оценке Евростата. Что касается основных компонентов инфляции в Еврозоне, то в сентябре цены на продовольствие, алкоголь и табак росли самыми высокими темпами (1,6% по сравнению с 2,1% в августе), за которыми следуют услуги (1,5% по сравнению с 1,3% в августе), неэнергетические промышленные товары (0,3%, стабильные по сравнению с августом) и энергетические товары (-1,8%, по сравнению с -0,6% в августе).

Уровень безработицы в Еврозоне (EA19) с учетом сезонных колебаний составил 7,4% в августе 2019 года по сравнению с 7,5% в июле 2019 года и с 8,0% в августе 2018 года. Это самый низкий показатель, зарегистрированный в зоне евро с мая 2008 года. Уровень безработицы в ЕС-28 в августе 2019 года этот показатель составлял 6,2%, тогда как в июле 2019 года он составлял 6,3%, а в августе 2018 года - 6,7%. Это самый низкий показатель, зарегистрированный в ЕС-28 с начала подсчета безработицы в ЕС в январе 2000 года.

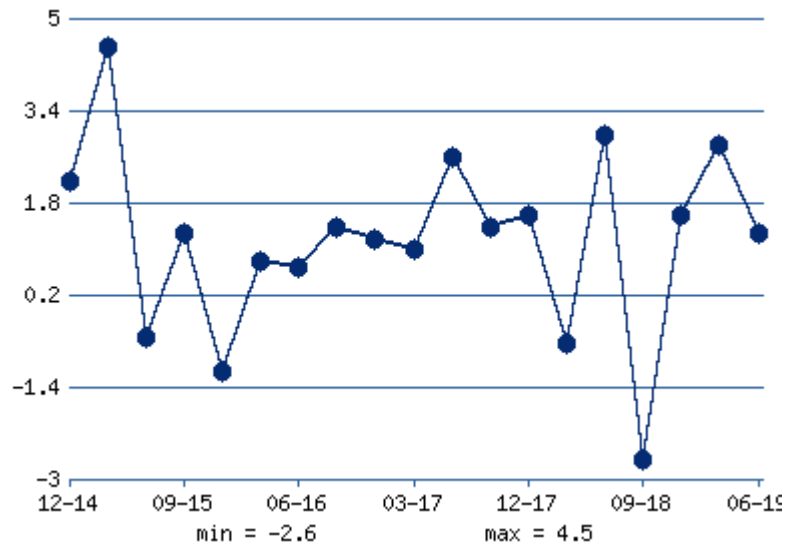
По оценкам Евростата, 15,432 миллиона мужчин и женщин в ЕС-28, из которых 12,169 миллиона в зоне евро, были безработными в августе 2019 года. По сравнению с июлем 2019 года число безработных сократилось на 111 000 в ЕС-28 и на 115 000 в зона евро. По сравнению с августом 2018 года число безработных сократилось на 1,189 миллиона в 28 странах ЕС и на 960 000 в зоне евро.

#### Экономика Японии

По данным Японского центра экономических исследований, реальный валовой внутренний продукт Японии в августе вырос на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем, получая выгоду от иностранного потребления.

Правительство сообщает, что промышленное производство в Японии упало на 1,2 процента по сравнению с предыдущим месяцем в августе, что стало первым снижением за два месяца. Аналитики, опрошенные Nikkei Business Daily, в среднем прогнозировали снижение на 0,5%, а в июле последовало повышение на 1,3%.

Темпы роста ВВП Японии, % в пересчете на годовые темпы



Министерство экономики, торговли и промышленности понизило базовую оценку, заявив, что промышленное производство "в последнее время выглядит слабо". Министерство промышленности сообщило, что индекс производства на фабриках и рудниках составил 101,5 против базового показателя 2015 года, равного 100. Производители ожидают, что промышленное производство восстановится на 1,9% в сентябре и упадет на 0,5% в октябре, показал опрос, проведенный министерством.

Дефицит торгового баланса Японии сократился до 136,3 млрд иен в августе 2019 года с 448,1 млрд иен в том же месяце годом ранее по сравнению с ожиданиями рынка относительно разрыва в 356 млрд иен. Экспорт сократился на 8,2 процента, девятый месяц подряд, в то время как импорт упал на 12 процентов, поскольку неопределенность торговой политики продолжает сдерживать активность.

Согласно опубликованным данным, базовая потребительская инфляция в Японии замедлилась до нового двухлетнего минимума в августе из-за снижения стоимости нефти и слабого экономического роста, что усугубляет растущие проблемы Банка Японии в достижении неувливаемого целевого показателя в 2 процента.

Общенациональный базовый индекс потребительских цен (ИПЦ), который включает в себя нефтепродукты, но исключает цены на свежие продукты питания, вырос в августе на 0,5 процента по сравнению с годом ранее, что соответствует среднему прогнозу рынка, и замедлился с 0,6 процента в июле. Это был самый медленный темп роста с июля 2017 года, когда индекс вырос на 0,5 процента.

В соответствии с текущими прогнозами, сделанными в июле, Банк Японии ожидает, что базовая потребительская инфляция достигнет 1,0 процента в текущем финансовом году, который должен завершиться в марте 2020 года, и не достигнет своего 2-процентного целевого показателя в следующие два года.

Согласно данным правительства, уровень безработицы в Японии не изменился по сравнению с предыдущим месяцем и составил 2,2 процента в августе, оставаясь на самом низком уровне за 26 лет на фоне хронической нехватки рабочей силы из-за быстро стареющего населения страны. По данным Министерства внутренних дел и коммуникаций, число занятых на работе в отчетном месяце составило рекордные 67,51 миллиона человек, из которых 30,02 миллиона составляли женщины, что является вторым по величине показателем с момента начала получения сопоставимых данных в 1953 году.

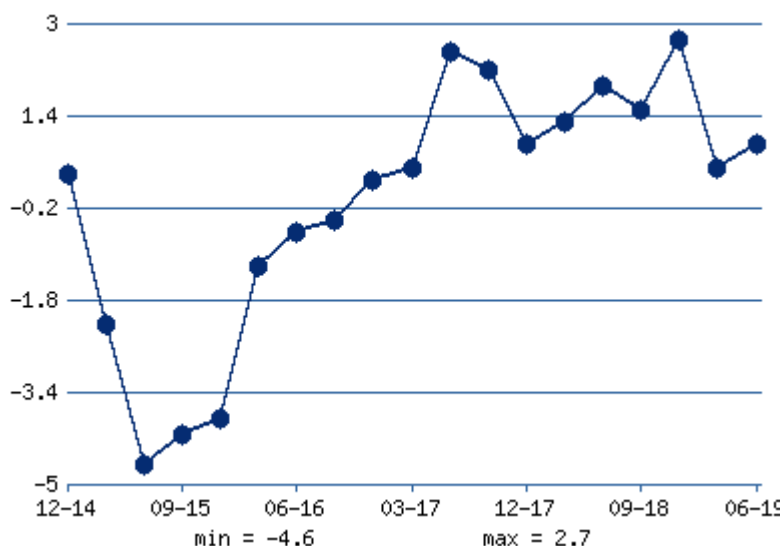
Правительственный чиновник сообщил, что рынок труда находится в состоянии, близком к «полной занятости», поскольку уровень безработицы с января 2018 года колебался между 2,2 процента и 2,5 процента. Отдельные данные Министерства здравоохранения, труда и социального обеспечения показали наличие рабочих мест. Соотношение составило 1,59 также не изменилось с июля. Соотношение означает 159 вакансий на каждые 100 соискателей.

#### Экономика России

Рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России ускорился до 1,1 процента в годовом исчислении в первые восемь месяцев 2019 года с 0,9-процентного роста в январе-июле, сообщило Министерство экономического развития России. В августе ВВП России вырос на 1,6 процента, а экономический рост продолжал восстанавливаться после слабой динамики в первой половине года, говорится в ежемесячном отчете о деловой активности в министерстве.

Тем не менее, по данным министерства, августовский показатель был ниже июльского показателя в 1,8 процента, объясняя рост цен в июле главным образом устойчивым ростом промышленности. Согласно оценке министерства, значительный положительный вклад в темпы роста ВВП в 0,6 процентного пункта в августе внесли промышленное производство и еще 0,1 процентного пункта в сельском хозяйстве.

### Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Ранее российский центральный банк заявил, что снизил прогноз роста ВВП на 2019 год до 0,8-1,3 процента с предыдущих 1,0-1,5 процента из-за слабой экономической активности, наблюдаемой с начала года.

Рост промышленного производства в России увеличился до 2,9 процента в годовом исчислении в августе 2019 года с 2,8 процента в предыдущем месяце, опередив рыночные ожидания на 2,2 процента. Производство росло более быстрыми темпами: добыча сырья (3,1% против 3,0%); производство и распределение электроэнергии, газа (2,1 процента против 1,7 процента); и распределение воды, канализации (4,1 процента против 1,6 процента). Между тем, производство в обрабатывающей промышленности выросло на 2,7 процента по сравнению с 2,8 процента в июле. Промышленное производство в России выросло на 2,5 процента в августе 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 11,22 млрд долларов США в июле 2019 года с 13,12 млрд долларов США в соответствующем месяце прошлого года. Это самый низкий профицит торгового баланса с октября 2017 года, поскольку экспорт упал четвертый месяц подряд на 2,6 процента в годовом исчислении до 33,44 миллиарда долларов США. Отгрузки сократились в страны дальнего зарубежья (-5,1 процента), в то время как поставки в страны СНГ выросли на 13,2 процента. Между тем, импорт вырос на 4,7 процента до 22,22 миллиарда долларов США, чему способствовали закупки как из стран дальнего зарубежья (+ 4,1 процента), так и из стран СНГ (+ 9,9 процента).

Годовой уровень инфляции в России снизился до 4 процентов в сентябре 2019 года с 4,3 процента в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий в 4,1 процента. Это был самый низкий уровень инфляции с ноября 2018 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены снизились как на продукты питания (4,6 процента против 5,0 процента в августе), так и на непродовольственные товары (3,4 процента против 3,5 процента), в то время как цены на услуги также снизились (4,0 процента против 4,4 процента). Годовой уровень базовой инфляции снизился до 9-месячного минимума в 4,0 процента в сентябре с 4,3 процента в предыдущем месяце.

В месячном исчислении потребительские цены снизились на 0,2 процента, как и в предыдущем месяце, и по сравнению с рыночными ожиданиями снижения на 0,1 процента. Стоимость продуктов питания продолжала снижаться (-0,4 процента против -0,9 процента), а цены на услуги упали (-0,2 процента против 0,2 процента). Между тем, инфляция была незначительной для непродовольственных товаров (на 0,2 процента).

Уровень безработицы в России снизился до рекордно низкого уровня в 4,3 процента в августе 2019 года с 4,5 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 4,4 процента. Число безработных сократилось на 106 тыс. до 3,258 млн. человек. в августе с 3,344 млн. человек в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 248 тысяч с 3,506 млн. человек. Между тем, зарегистрированная безработица составила 0,712 млн., что ниже июльских 0,727 млн., но выше прошлогодних 0,679 млн.

Реальная заработная плата в России выросла на 3 процента по сравнению с предыдущим годом в августе 2019 года, как и в предыдущем месяце, и соответствует ожиданиям рынка. Средняя номинальная заработная плата выросла на 7,4 процента до 45 100 рублей, а годовая инфляция составила 4,3 процента, что является самым низким с декабря 2018 года.

#### Социально-экономическое положение Кировской области в январе-сентябре 2019 года<sup>16</sup>

##### Промышленное производство

В январе – сентябре 2019 года индекс промышленного производства в области составил 104,6% к соответствующему периоду прошлого года. В том числе выпуск продукции обрабатывающих производств

<sup>16</sup> Данные сайта <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

в сопоставимых ценах вырос к уровню января-сентября прошлого года на 5,1%, объем работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 38,8%. Объем работ в энергетическом комплексе снизился на 4,4%, добыча полезных ископаемых – на 9,9%.

Предприятиями области отгружено промышленной продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 202,7 млрд. рублей, что в текущих ценах составляет 106,6% к аналогичному периоду 2018 года.

Добыча полезных ископаемых в январе – сентябре 2019 года занимала 0,8% в объеме производства промышленной продукции области. Индекс производства составил 90,1% к аналогичному периоду прошлого года.

Добыча нефти снизилась на 30,9% к уровню января – сентября прошлого года, добыча камня, песка и глины – на 8,8%, добыча полезных ископаемых, не включенных в другие группировки, – на 6,3%.

Удельный вес обрабатывающих производств в структуре промышленной продукции области составил 82,7%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 167,7 млрд. рублей (106,2% к январю – сентябрю 2018 года), индекс производства – 105,1%.

Производство пищевых продуктов в сопоставимой оценке выросло на 2,2%. На 3,4% увеличился выпуск молочной продукции, на 38,4% – масел и жиров, на 5,7% – готовых кормов для животных, на 0,4% – производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий.

Переработка и консервирование мяса и мясной продукции снизились на 1,4%, переработка и консервирование рыбы и рыбопродуктов – на 16,9%, фруктов и овощей – на 37,6%, производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности – на 53,6%.

Производство напитков по отношению к январю-сентябрю прошлого года снизилось на 11,5%.

Индекс производства текстильных изделий составил 97,9%, производства одежды – 92,3%, производства кожи и изделий из кожи – 91,2%. Выпуск меховых изделий увеличился на 16,3%, вязаных и трикотажных изделий одежды – на 17,7%. Производство прочих видов одежды снизилось на 8,7%. Производство обуви снизилось на 16,4%.

Производство продукции деревообработки выросло на 10%, при этом производство изделий из дерева увеличилось на 17,9%. Распиловка и строгание древесины снизилось на 0,7%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий составил 179,2% к соответствующему периоду 2018 года. Производство продукции по виду экономической деятельности «Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона» выросло в 2,7 раза, производство изделий из бумаги и картона снизилось на 2,7%.

Индекс производства полиграфической деятельности составил 88%.

Производство химических веществ и химических продуктов снизилось на 0,7%.

Индекс производства основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах составил 99%, производства пестицидов и прочих агрохимических продуктов – 120,5%, производства продукции по виду экономической деятельности «Производство мыла и моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств» – 91,5%, производства лакокрасочных материалов – 64,5%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в январе – сентябре 2019 года составил 118,3%.

Выпуск продукции по виду экономической деятельности «Производство резиновых и пластмассовых изделий» снизился на 6,9%, в том числе производство резиновых изделий – на 5,6%, выпуск изделий из пластмасс – на 8,9%.

На 11,4% снизился выпуск продукции по виду экономической деятельности «Производство прочей неметаллической минеральной продукции». При этом индекс производства строительных керамических материалов составил 107,8%, производства изделий из бетона, цемента и гипса – 85,1%.

Выпуск продукции металлургического производства составил 102,9% к уровню января – сентября 2018 года. На 4,5% выросло производство стали и ферросплавов, на 11,5% – производство цветных металлов. Индекс производства стальных труб, профилей и фитингов составил 82,8%.

Индекс производства готовых металлических изделий составил 110,7%.

Производство электронных изделий уменьшилось на 29,9%. Отмечено снижение производства контрольно-измерительных приборов – на 4%, выпуска коммуникационного оборудования – на 35,1%.

Индекс производства электрического оборудования составил 99,6%. Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств снизилось на 0,5%, производство кабелей и кабельной арматуры – на 2,8%. Производство бытовых приборов выросло на 49,2%, осветительного оборудования – на 3,2%.

Индекс производства машин и оборудования составил 68,9%, прочих транспортных средств и оборудования – 114,9%.

Производство мебели выросло в 2,4 раза. Производство игр и игрушек увеличилось на 21,9%. Производство спортивных товаров снизилось на 25,4%.

Удельный вес энергетического комплекса в структуре промышленной продукции области в январе – сентябре 2019 года составил 13,8%. Индекс производства – 95,6%. Производство, передача и распределение электроэнергии снизились на 2,8%, распределение газообразного топлива – на 5,1%,



производство, передача и распределение пара и горячей воды, а также кондиционирование воздуха – на 7,6%.

Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений составили 2,7% в структуре промышленности. Индекс производства – 138,8%. Сбор, обработка и утилизация отходов, а также обработка вторичного сырья выросли почти в 2 раза, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – на 40,1%. Сбор и обработка сточных вод снизились на 7,5%, забор, очистка и распределение воды – на 2%.

#### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе – сентябре 2019 года составил 18754,7 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,6% меньше, чем в соответствующем периоде 2018 года.

За январь – сентябрь 2019 года в области построено 4638 квартир общей площадью 334,7 тыс. кв. метров, что на 12,2% меньше, чем в январе – сентябре 2018 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 170,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 50,9% от общего объема введенного жилья.

#### Сельское хозяйство

За январь – сентябрь 2019 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 536,6 тыс. тонн или 107,9% к 2018 году, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 53,5 тыс. тонн (94,7%), получено яиц – 398,6 млн. штук (110,2%).

В сельскохозяйственных организациях области производство молока увеличилось на 40,6 тыс. тонн или на 8,7% к уровню 2018 года и составило 505,9 тыс. тонн. В среднем от коровы надоено по 5829 кг молока, больше на 311 кг или на 5,6%, чем в 2018 году. Прирост валового производства молока к уровню прошлого года обеспечен в 27 районах, прирост продуктивности коров – в 29 районах.

Произведено на убой скота и птицы (в живом весе) 47,3 тыс. тонн или 94,8% к уровню 2018 года.

На птицефабриках области получено яиц 360,3 млн. штук или 111,6% к 2018 году, в среднем от курицы-несушки получено по 250 яиц, на 3 штуки (1,2%) больше, чем в прошлом году.

По состоянию на 01.10.2019 в хозяйствах всех категорий имелось 248,5 тыс. голов крупного рогатого скота, из них 98,5 тыс. коров; 194,9 тыс. свиней и 2,7 млн. птицы, или соответственно 101,5%; 102,4%; 96,7% и 106,5% к уровню предшествующего года. В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 4,4 тыс. голов (2%), в том числе коров – на 2,7 тыс. голов (3,1%), птицы – на 170 тыс. голов (8,5%).

В сельскохозяйственных организациях области по состоянию на 21.10.2019 зерновые и зернобобовые культуры убраны с площади 267 тыс. га, намолочено 706,7 тыс. тонн зерна в первоначальном весе при урожайности 26,5 ц/га (119% к 2018 году). Картофель убран с площади 913 га, накопано 28 тыс. тонн при урожайности 307,2 ц/га (116% к 2018 году). На предстоящую зимовку в расчете на условную голову скота заготовлено по 29,7 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов или 98% от потребности. Под урожай 2020 года озимые зерновые культуры посеяны на площади 69,4 тыс. га (98% к 2018 году), зябь вспахана на площади 226,7 тыс. га (98%). План засыпки семян переходящего фонда озимых зерновых культур выполнен на 91%, семян яровых зерновых культур – на 103%.

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь – сентябрь 2019 года составил 151,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1% больше соответствующего периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 47,6%, доля непродовольственных товаров – 52,4%.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 2019 года на 98% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне розничных рынков и ярмарок, доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 2%.

На 1 октября 2019 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 11 млрд. рублей.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь – сентябрь 2019 года через все каналы реализации, составил 44,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,6% выше соответствующего периода 2018 года.

#### Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт

За 1 полугодие 2019 года внешнеторговый оборот Кировской области составил 539 млн. 411 тыс. долларов США и по сравнению с 1 полугодием 2018 года уменьшился на 64 млн. 950,3 тыс. долларов США (-10,7%).

При этом экспорт уменьшился на 80 млн. 330 тыс. долларов США (-18,8%) и составил 346 млн. 975,7 тыс. долларов США, а импорт увеличился на 15 млн. 379,7 тыс. долларов США (+8,7%) и был равен 192 млн. 435,3 тыс. долларов США.

Доля внешнеторгового оборота Кировской области во внешней торговле Приволжского федерального округа составила 2,14%.

Сальдо торгового баланса Кировской области сложилось положительное и составило 154 млн. 540,4 тыс. долларов США и по сравнению с 1 полугодием 2018 года уменьшилось на 95 млн. 709,7 тыс. долларов США (-38,2%).



В товарной структуре экспорта области преобладали: продукция химической промышленности, каучук – 48,5% от общего объема экспорта; древесина и целлюлозно-бумажные изделия – 28,4%; металлы и изделия из них - 8,2%.

В импорте товаров ведущее место занимали: продукция химической промышленности, каучук – 52,8% от общего объема импорта; машиностроительная продукция – 29,2%; металлы и изделия из них - 6,8%.

Торговыми партнерами в отчетном периоде являлись 107 стран. Основными торговыми партнерами были страны дальнего зарубежья. Их доля в товарообороте составила 87,2%, в том числе в экспорте – 84%, в импорте – 93%.

Крупнейшие торговые партнеры при экспорте (всего 97 стран): Бразилия (10%); Финляндия (7,6%); Бельгия (7,5%); Германия (5,6%); Ирландия (5,1%); Беларусь (4,8%); Египет (4,6%); Соединенные Штаты (4%); Латвия (3,8%); Казахстан (3,3%); Китай (3,2%); Италия (3,1%); Швеция (2,8%); Азербайджан (2,6%); Украина (2,0%); Эстония (1,9%), Соединенное Королевство (1,9%); Корея, Республика (1,7%), Тайвань (Китай) (1,7%); Литва (1,6%); Нидерланды (1,5%); Польша (1,5%); Кыргызстан (1,3%); Эквадор (1,3%); Узбекистан (1,3%).

при импорте (всего 65 стран): Германия (23,9%); Китай (17,5%); Соединенное Королевство (8,9%); Италия (8,3%); Литва (4,3%), Швейцария (3,9%); Бельгия (3,2%), Турция (2,8%), Украина (2,4%); Япония (2,3%); Финляндия (2,1%); Соединенные Штаты (2,0%); Иран (1,8%); Беларусь (1,7%).

#### Инвестиции

За 1 полугодие 2019 года на территории Кировской области по полному кругу предприятий освоено 23,9 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 107,9% к аналогичному периоду 2018 года.

Крупными и средними организациями области за 1 полугодие 2019 года вложено 16,4 млрд. рублей, что составило 107,7% к аналогичному периоду 2018 года или с увеличением на 2,4 млрд. рублей.

Наибольший объем произведенных инвестиций приходится на разделы: «Обрабатывающие производства» (инвестиции – 4,1 млрд. рублей, доля – 25,4%), «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (3,1 млрд. рублей и 18,9%), «Транспортировка и хранение» (3,5 млрд. рублей и 21,5%) и «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (1,8 млрд. рублей и 11,1%).

Наибольший индекс физического объема (далее – ИФО) в реальном секторе экономики показывают разделы «Транспортировка и хранение» (308,9%), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (143,3%), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (135,0%) и «Строительство» (125,1%).

Во всех отраслях бюджетной сферы, за исключением культуры, ИФО по итогам 1 полугодия 2019 года превышает 100,0%, в том числе в образовании 191,3%, здравоохранении 148,7%, государственном управлении 130,2%.

В обрабатывающих производствах основной объем инвестиций произведен предприятиями по выпуску:

химических веществ и химических продуктов (объем инвестиций – 0,7 млрд. рублей, доля в обрабатывающих производствах – 17,3%, ИФО – 149,1%);

резиновых и пластмассовых изделий (0,7 млрд. рублей, 16,7%, 89,3%);

производство готовых металлических изделий (0,7 млрд. рублей, 16,6%, 105,4%);

производство пищевых изделий (0,4 млрд. рублей, 9,8%, 71,7%).

Наибольшее сокращение инвестиций произошло по разделу «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (общий объем инвестиций по разделу 1,8 млрд. рублей) сокращение инвестиций на 0,4 млрд. рублей (ИФО – 76,5%) и по учреждениям культуры (общий объем инвестиций по разделу 91,6 млн. рублей) сокращение инвестиций на 155,7 млн. рублей (ИФО – 35,8%).

В обрабатывающих производствах наибольшее сокращение инвестиций у деревообрабатывающих предприятий (объем инвестиций – 390,5 млн. рублей, сокращение – на 1 062,6 млн. рублей, ИФО – 25,8%).

Источниками финансирования инвестиций по результатам 1 полугодия 2019 года на 52,5% являются собственные средства предприятий (8,6 млрд. рублей). Объем привлеченных средств составляет 7,8 млрд. рублей. В общем объеме привлеченных средств 21,6% занимают заемные средства (кредиты банков, других организаций) и 13,1% составляют бюджетные средства. При этом средства федерального бюджета составляют 634,7 млн. рублей или 62,0% в общем объеме бюджетных средств.

Произведенные в 1 полугодии 2019 года инвестиции вложены в:

машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь (11,4 млрд. рублей и 47,6% в общем объеме инвестиций);

жилые здания и помещения (5,9 млрд. рублей и 24,5%);

здания (кроме жилых) и сооружения (5,5 млрд. рублей и 22,8%).

#### Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь – сентябрь 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года составил 104,3%, в том числе на продовольственные товары – 104%, на непродовольственные товары – 104,3%, на услуги – 104,7%.

В сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года цены на товары и услуги увеличились на 1,9%.

В сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года значительно все подорожали: чеснок – на 39,3%, пшено – на 31,1%, груши – на 17,8%, лимоны – на 17,1%, горох и фасоль – на 15%, яблоки – на 10,3%.

В сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года подешевели: помидоры свежие – 54,9%, огурцы свежие – на 54,8%, яйца куриные – на 26,5% сахар-песок – на 26,2%, капуста белокочанная – на 24,4%.

Индекс потребительских цен на услуги в сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года составил 102,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в сентябре 2019 года составила 3568,2 рубля и снизилась по сравнению с декабрем 2018 года на 1,2%.

#### Индексы цен и тарифов на конец периода

Наименование показателя	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года
	в % к декабрю 2018 года	в % к сентябрю 2018 года
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	99,5	99,3
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,95	105,8
Индекс цен строительной продукции	104,0	105,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101,5	101,5

#### Транспорт

Организациями транспорта и индивидуальными предпринимателями, занимающимися коммерческими грузовыми перевозками, в январе – сентябре 2019 года было перевезено 7,5 млн. тонн грузов, что на 3,1% меньше, чем в январе – сентябре 2018 года. Грузооборот составил 522,6 млн. тонно-километров и увеличился на 5,2% относительно аналогичного периода 2018 года.

#### Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

В январе – августе 2019 года по кругу крупных и средних организаций получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 6836,4 млн. рублей, что на 22% больше значения показателя за аналогичный период 2018 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 9604,2 млн. рублей, что на 6,3% больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 70,2%.

За январь – август 2019 года общая сумма убытка убыточных крупных и средних предприятий (без организаций с численностью работников не более 15 человек) составила 2767,8 млн. рублей, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года убыток снизился на 19,3%. Удельный вес убыточных организаций составил 29,8% от общего числа наблюдаемых предприятий.

#### Социальная сфера

##### Уровень жизни населения

По итогам января – августа 2019 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника составила 29124,3 рубля и увеличилась по сравнению с 2018 годом на 6,4%. Реальная заработная плата составила 101,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2019 года составила 41,1 млн. рублей, и по сравнению с задолженностью на 1 января 2019 года (47,4 млн. рублей) уменьшилась на 13,3%. Задолженность по заработной плате в государственных и муниципальных бюджетных учреждениях отсутствует.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения Кировской области в январе-июне 2019 года сложились в размере 21870 рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 4,9%.

##### Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 октября 2019 года составила 9,5 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 октября 2019 года снизилась на 0,2 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2019 года (7,5 тыс. человек) и составила 7,3 тыс. человек.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 октября 2019 года снизился на 0,03 п.п. относительно уровня безработицы на 1 января 2019 года (1,12 ЭАН) и составил 1,09% экономически активного населения.

##### Демография

В январе – августе 2019 года численность родившихся уменьшилась на 11,2% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года и составила 7623 человека. Численность умерших снизилась на 6,5% и составила 12220 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе – августе 2018 года – в 1,5 раза).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения в январе – августе 2019 года увеличилась на 2,7 % и составила 4597 человек.

## 9.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки.

К основным ценообразующим факторам для движимого имущества в части машин и оборудования (в т.ч. ТМЦ) относят:

качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, физические характеристики: модификация, использование или назначение объекта, техническое состояние объекта.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно сегменту рынка.

**1. Качество передаваемых прав.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Что касается реализации (продажи) объектов машин и оборудования то практика отчуждения сложилась таким образом, что отчуждается полное право собственности. Что на практике доказывается полным отсутствием предложений к продаже «обремененных» объектов.

**2. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения имущества.

**3. Условия финансирования.** Продажа объектов на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

### 4. Условия рынка

**Дата продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке движимого имущества в течение определенного времени.

**Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

#### Скидки на торг

В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичном рынках присутствует составляющая торга. При оценке в качестве исходной информации, как правило, используются цены предложений, которые необходимо корректировать на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть скидка на торг.

Величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.)

В Справочнике оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2019г., стр. 56 приведены усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

**Таблица 9.2.1. Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %**

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

### 5. Физические характеристики:

К которым можно отнести следующие подвиды факторов

**Использование или назначение объекта.** Основным моментом, влияющим на стоимость имущества, является назначение объекта (варианты его использования): а именно

- использование для коммерческих, промышленных целей – в частности имущество, к которому относится объект оценки

**Модификация объекта и как следствие основные эксплуатационные характеристики.**

**Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние основных рабочих частей и элементов оборудования (двигатели, рабочие механизмы, электроника и т.д.), потребность их в ремонте (то есть рабочее либо не рабочее состояние оборудования), внешний (товарный) вид, год выпуска.

Более высокие цены наблюдаются закономерно у объектов в рабочем состоянии, а также у более современных (свежего года выпуска).

На стоимость АМТС, СМ, сельхозтехники бывших в употреблении, влияют:

- 1) Объем прав
- 2) Условия финансирования сделки

- 3) Фактор цены продажи/предложения
- 4) Техническое состояние АМТС, СМ
- 5) Комплектность АМТС, СМ
- 6) Различия в модели АМТС, СМ
- 7) Год выпуска

### 9.3 Анализ рынка автомобилей

#### Первичный рынок легковых автомобилей в феврале 2019 года<sup>17</sup>

В феврале нынешнего года продажи новых легковых автомобилей в России составили 119,9 тыс. единиц, показав падение на 3,4% по сравнению с результатом февраля 2018 года. При этом эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» отмечают, что сразу в пяти сегментах российского рынка наблюдается падение. Причем в двух из них (С и LAV) показатель выражен двузначной цифрой (-14,4% и -12,5% соответственно).

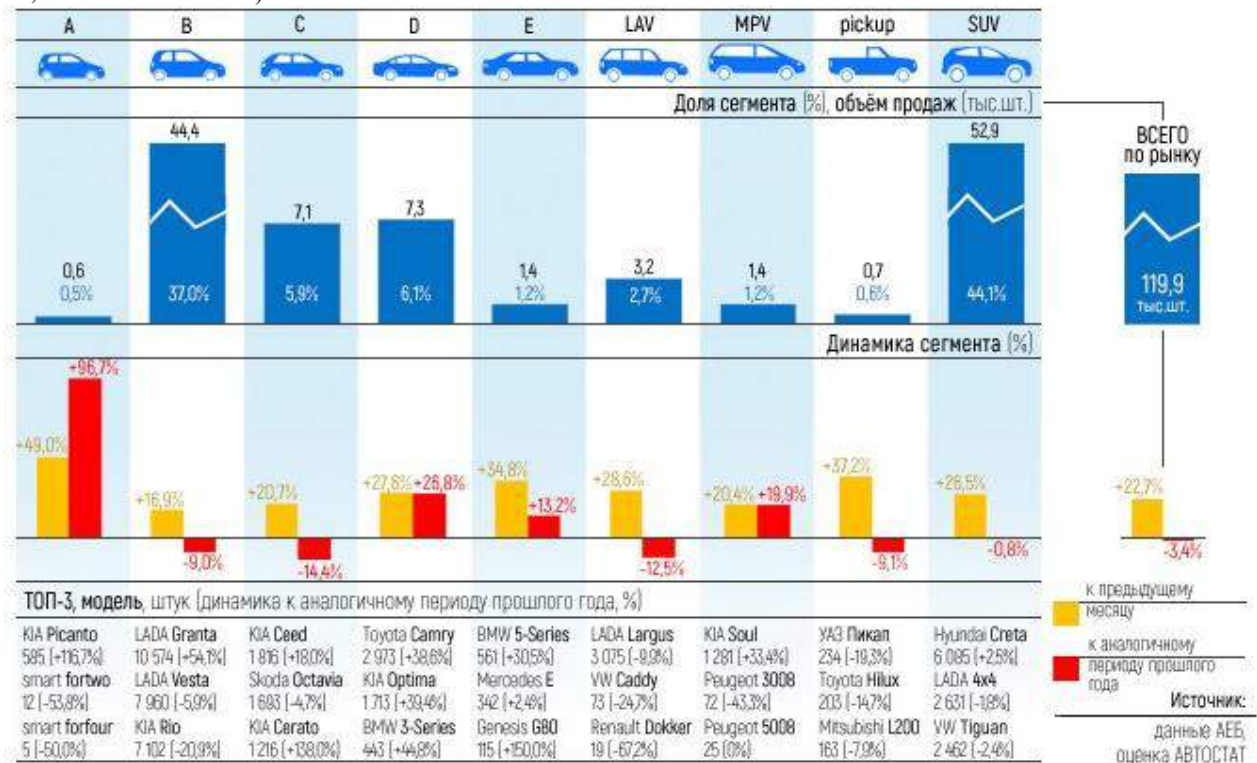


Рисунок 9.3.1. Продажи автомобилей по сегментам в феврале 2019 года

Традиционно самым крупным сегментом российского рынка остается SUV, который в феврале 2019 года показал небольшое падение (-0,8%). За этот период было продано 52,9 тыс. кроссоверов и внедорожников, что составляет 44,1% от общего количества реализованных автомобилей в России. Лидером здесь остается Hyundai Creta (6 085 шт.; +2,5%). На второе место поднялась LADA 4x4 (2 631 шт.; -1,8%), на третьей строчке рейтинга – Volkswagen Tiguan (2 462 шт.; -2,4%).

Второй по объему продаж – сегмент В – упал сильнее (-9%). Автомобили этого класса в последний зимний месяц разошлись тиражом в 44,4 тыс. экземпляров, что эквивалентно доле в 37%. Тройка лидеров в этом сегменте осталась неизменной: на первом месте – отечественная LADA Granta (10 574 шт.; +54,1%), вторую строчку по объемам продаж занимает LADA Vesta (7 960 шт.; -5,9%), за ней идет KIA Rio (7 102 шт.; -20,9%).

Отметим также сегмент D, который в прошлом месяце занял 6,1% рынка. В абсолютном выражении продажи здесь выросли до 7,3 тыс. шт. (+26,8% по сравнению с февралем 2018 года). Вся тройка лидеров в этом сегменте – Toyota Camry, KIA Optima, BMW 3-Series показывает динамику роста в районе 40%.

На долю сегмента С в феврале пришлось 5,9%. Реализация машин этого класса составила 7,1 тыс. единиц, показав при этом самое существенное падение на рынке (-14,4%). Первая тройка в данном сегменте та же, что в январе, но поменялся лидер. На первое место вышел KIA Ceed, за которым расположились Skoda Octavia и KIA Cerato. Доля каждого из оставшихся сегментов составляет менее 3%, при этом самый большой рост продаж отмечается в сегменте А, который вырос почти вдвое.

#### Вторичный рынок легковых автомобилей в феврале 2019 года<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Статья «Динамика продаж автомобилей по сегментам в феврале 2019 года» опубликованная на сайте <https://www.autostat.ru/infographics/38585/>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в феврале 2019 года объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 366,8 тыс. единиц, что на 1,3% больше, чем в феврале 2018 года.

Лидером этого рынка традиционно является отечественная марка LADA, на долю которой в прошлом месяце пришлось 25% от общего объема. В количественном выражении это составляет 92,6 тыс. штук, что на 2,9% ниже показателя годичной давности. Лучшей среди иномарок стала японская Toyota, чей результат достиг 40,8 тыс. подержанных экземпляров (+0,2%). Третье место занимает еще один японский бренд – Nissan (20,8 тыс. шт.), у которого реализация легковых автомобилей с пробегом выросла на 4,3%. В первую пятерку также попадают Hyundai (18,2 тыс. шт.; +4,7%) и KIA (16,6 тыс. шт.; +12,3%).

Эксперты отмечают, что почти все марки в ТОП-10 показали в феврале положительную динамику рынка. Исключение составляет лишь лидер рейтинга – отечественная LADA.

В модельной структуре вторичного рынка в феврале 2019 года лидерство принадлежит LADA 2114 с объемом 9,8 тыс. машин – на 6,7% меньше, чем в феврале 2018 года. На втором месте находится самая продаваемая иномарка на рынке автомобилей с пробегом – Ford Focus с 9 тыс. подержанных экземпляров (+0,5%). Замыкает тройку лидеров LADA 2170 (7,9 тыс. шт.; -1,6%), за которой следуют еще две отечественные модели – LADA 2107 (7,9 тыс. шт.; -7,7%) и LADA 2110 (7,2 тыс. шт.; -8,8%).

Эксперты также отмечают, что по итогам двух месяцев 2019 года объем вторичного рынка легковых автомобилей в России составил 706,2 тыс. единиц, что на 1% больше аналогичного показателя 2018 года.

**Таблица 9.3.1. Топ-10 марок легковых автомобилей с пробегом в России в феврале 2019 года (шт)**

№	Марка	Февраль 2019	Февраль 2018	Изм., %	2 мес. 2019	2 мес. 2018	Изм., %
1	LADA	92 649	95 462	-2,9	176 302	184 034	-4,2
2	TOYOTA	40 848	40 776	0,2	79 541	77 930	2,1
3	NISSAN	20 828	19 971	4,3	40 469	38 438	5,3
4	HYUNDAI	18 201	17 387	4,7	35 142	33 856	3,8
5	KIA	16 602	14 787	12,3	31 905	28 761	10,9
6	CHEVROLET	16 430	16 228	1,2	31 606	31 126	1,5
7	VOLKSWAGEN	14 538	14 006	3,8	28 349	27 249	4,0
8	FORD	14 461	14 182	2,0	27 862	27 669	0,7
9	RENAULT	13 399	12 454	7,6	26 102	24 400	7,0
10	MITSUBISHI	11 187	11 020	1,5	21 977	21 532	2,1
	<b>Всего по России</b>	<b>366 818</b>	<b>362 242</b>	<b>1,3</b>	<b>706 165</b>	<b>699 383</b>	<b>1,0</b>

**Таблица 9.3.2. Топ-10 моделей легковых автомобилей с пробегом в России в феврале 2019 года (шт)**

№	Модель	Февраль 2019	Февраль 2018	Изм., %	2 мес. 2019	2 мес. 2018	Изм., %
1	LADA 2114	9 790	10 489	-6,7	18 697	20 411	-8,4
2	FORD FOCUS	9 040	8 993	0,5	17 427	17 530	-0,6
3	LADA 2170	7 948	8 076	-1,6	14 995	15 552	-3,6
4	LADA 2107	7 916	8 572	-7,7	14 939	16 398	-8,9
5	LADA 2110	7 181	7 874	-8,8	13 506	15 230	-11,3
6	TOYOTA COROLLA	7 030	6 946	1,2	13 603	13 252	2,7
7	LADA 4X4	6 667	6 592	1,1	12 862	12 555	2,5
8	HYUNDAI SOLARIS	6 634	6 119	8,4	12 697	11 832	7,3
9	KIA RIO	6 198	5 287	17,2	11 883	10 112	17,5
10	CHEVROLET NIVA	5 724	5 315	7,7	10 972	9 879	11,1
	<b>Всего по России</b>	<b>366 818</b>	<b>362 242</b>	<b>1,3</b>	<b>706 165</b>	<b>699 383</b>	<b>1,0</b>

Для получения достоверных данных о стоимости объекта оценки на вторичном рынке, анализировались источники информации, доступные потенциальному покупателю (Интернет).

<sup>18</sup> Статья «Российский рынок легковых автомобилей с пробегом в феврале 2019 года» опубликованная на сайте <https://www.autostat.ru/press-releases/38289/>

## РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **Вывод:**

В ходе проведения анализа выяснилось, что отсутствуют законодательные ограничения на использование объектов оценки.

По состоянию на дату осмотра и дату оценки, все объекты в составе объекта оценки используются в соответствии со своим прямым назначением.

Принимая во внимание цель и задачи оценки, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является существующее использование.



## РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ

### 11.1 Основные этапы проведения процесса оценки

пп.И п.8 раздела III. «Требования к содержанию в отчете об оценке» (ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке») гласит - «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке... приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.».

**Процесс оценки** — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведения оценки объекта оценки	Описание процесса оценки
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Основная задача <b>первого этапа</b> в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. В заключении составляется договор на проведение оценки, включающий задание на оценку
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости <b>оценщик или его представитель</b> проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра. (п.5 ФСО №7).  Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае <b>трех подходов к оценке</b>.</li> <li>• Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются <i>сравнительный, доходный и затратный подходы</i>.</li> <li>• Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (что удовлетворяет п.24 ФСО №1)</li> <li>• При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов</li> </ul>

№ п/п	Наименование этапов проведения оценки объекта оценки	Описание процесса оценки
		обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. (п.11 ФСО №1)
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае <b>использования нескольких подходов к оценке</b>, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке <b>нескольких методов оценки выполняется</b> предварительное <b>согласование</b> их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.</li> <li>• После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (согл. п.26 ФСО №1)</li> </ul>
5	Составление отчета об оценке	По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. (п.28 ФСО №1)

### 11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов<sup>19</sup>

Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

#### Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:<sup>20</sup>

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки, в рамках доходного подхода

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

<sup>19</sup> пп.и п.8 ФСО №3

<sup>20</sup> п.21 ФСО №1 Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"



**Таким образом, в рамках настоящего Отчета доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.**

#### **Сравнительный подход**

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность метода остается одной и той же – стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов. Хотя подобный метод оценки на первый взгляд представляется достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей.

В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух подобных объектов. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи – вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации. Еще одной трудностью применения данного метода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах большинства доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости оценщик должен использовать информацию о прошедших сделках. Однако эта информация конфиденциальна и труднодоступна.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». На основании проведенного анализа вторичного рынка АМТС и СМ оценщиком сделан вывод о возможности выбора аналогов для составления статистического ряда, необходимого для определения рыночной стоимости объекта оценки, т.к. на вторичном рынке Кировской области и соседних регионов имеются предложения о продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Рынок купли-продажи подобных объектов развит достаточно. В соответствии с п.13 ФСО 10 «Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования». Однако ввиду развитого вторичного рынка АМТС и СМ применение сравнительного подхода для транспортных средств и самоходных машин является наиболее целесообразным.

**Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости АМТС и СМ в составе объекта оценки.**

#### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).

При оценке движимого имущества Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в его приобретении, и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на приобретение аналогичного объекта и его износа при неперменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке движимого имущества.

Суть расчета рыночной стоимости по затратному подходу сводится к тому, что определяется полная восстановительная стоимость (розничная цена имущества) и из этой величины вычитаются все виды износов. При оценке розничная цена корректируется на комплектность, переоборудование, замену базовых агрегатов и т.п.

Износ - это потеря стоимости оборудования по различным причинам. Она может быть определена также как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью новых объектов и рыночной стоимостью объектов в реальном состоянии.

В затратном методе износ во всех случаях вычитается из текущей восстановительной или заменяющей стоимости. Тем не менее, износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости. Для старого оборудования потеря стоимости может быть возмещена низким предложением или его уникальностью и значимостью.

Теоретически износ может начинаться в момент завершения создания объекта. Для измерения накопленного износа оценщик идентифицирует и измеряет потерю в стоимости на основании изучения настоящего состояния оборудования и сравнивает его настоящую стоимость со стоимостью оборудования, если бы оно было новое. Поэтому накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Износ можно представить в виде суммы трех видов износа:

$$И = И_{\text{физ}} + И_{\text{ф}} + И_{\text{эк}}, \%$$

где:

И<sub>физ</sub> - естественный физический износ, проценты;

И<sub>ф</sub> - функциональный (моральный) износ, проценты;

И<sub>эк</sub> - экономическое устаревание, проценты

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- **физический износ;**
- **функциональный износ;**
- **внешний или экономический износ.**

Износ может быть **устранимым** и **неустранимым**. Критерием устранимости является экономическая целесообразность. Затраты на устранение износа должны окупаться будущими выгодами, полученными за счет его устранения.

**Физический износ** 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.

#### **Исправимый физический износ**

Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

#### **Неисправимый физический износ**

Как отмечалось выше, неисправимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Этот тип износа определяется на базе разности между полной восстановительной или заменяющей стоимостью и суммой устранимого физического износа.

**Функциональный износ** - несоответствие функционального и/или конструктивного решения современным стандартам, неспособность оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для тех же целей.

**Внешний износ** – снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий).

В соответствии с п.20 ФСО 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

**По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке оборудования в составе объекта оценки из трёх существующих можно считать затратный подход, как единственно возможный, ввиду отсутствия развитого вторичного рынка. Для оценки АМТС и СМ затратный подход не применяется ввиду развитого вторичного рынка, отражающего наиболее точно сложившуюся на рынке ситуацию. Затратный подход применяется для определения рыночной стоимости вагона диспетчерской.**

### **11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании затратного подхода**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).

Согласно выбору подходов в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость затратным подходом определяется для всего оцениваемого имущества.

В рамках настоящей оценки для определения стоимости нового имущества Оценщиком были использованы затраты на его замещение.

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

- 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.

#### Метод прямого сравнения с аналогом

В рамках данного метода используются цены на новое оборудование, аналогичное оцениваемому, от организаций, занимающихся производством и реализацией энергетического оборудования, на основании коммерческих предложений или данных, представленных на официальных сайтах организации.

Суть расчета рыночной стоимости по затратному подходу сводится к тому, что определяются затраты на замещение имущества и из этой величины вычитаются все виды износов. При оценке розничная цена корректируется на комплектность, переоборудование, замену базовых агрегатов и т.п.

Износ - это потеря стоимости оборудования по различным причинам. Она может быть определена также как разница между затратами на замещение новых объектов и рыночной стоимостью объектов в реальном состоянии.

#### **Определение затрат на замещение**

**Затратами на замещение** называют затраты на установку объекта в новом и безупречном состоянии на дату оценки. Они включают не только стоимость отдельного объекта, но и вспомогательные затраты, такие, как фрахт, сборка и монтаж, постройку на фундамент и т.п. Затраты на замещение могут определяться либо на базе стоимости приобретения, либо путем сравнения с новой ценой имущества того же типа и характеристики.

Значение стоимости приобретения объекта оценки определяется оценщиком, как розничная цена продажи идентичного объекта с учетом, которая включает в себя величину затрат на производство, продажу, предпринимательскую прибыль и налоговые платежи (НДС).

**Для определения затрат на замещение принимаются идентичные или аналогичные объекты, имеющие те же технические или схожие характеристики и функциональное назначение, что и объект оценки.**

**Таблица 11.3.1 Определение затрат на замещение**

№ п/п	Наименование объекта	Аналог	Источник информации	Стоимость приобретения на дату оценки (руб.)
1	Вагон диспетчерская	Вагон дом ВДПК2Ч8М	<a href="http://bizorg.su/doma-mobilnye-peredvizhnye-r/p12568797-vagon-dom-vdpk2ch8m">http://bizorg.su/doma-mobilnye-peredvizhnye-r/p12568797-vagon-dom-vdpk2ch8m</a>	451 000

#### **Расчет физического износа**

##### **Определение износа методом экспертизы состояния**

Метод экспертизы состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния машин и оборудования в соответствии с оценочной шкалой.

**Таблица 11.3.2 Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа**

№	Характеристика физического состояния оборудования	Состояние оборудования	Процент износа	
			Мин. значение	Макс. значение
1	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся	Новое	0	5

№	Характеристика физического состояния оборудования	Состояние оборудования	Процент износа	
			Мин. значение	Макс. значение
	имущество в отличном состоянии			
2	Имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Очень хорошее	5	20
3	Имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	Хорошее	20	40
4	Имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	Удовлетворительное	40	60
5	Имущество, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	Условно пригодное	60	80
6	Имущество, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	Неудовлетворительное	80	90
7	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	Не годное к применению или лом	90	100

**Таблица 11.3.3 Расчет износа методом экспертизы состояния**

№ п/п	Наименование объекта	Состояние	Процент физического износа
1	Вагон диспетчерская	удовлетворительное	60

**Расчет неустраняемого физического износа**

**Таблица 11.3.4 Расчет неустраняемого физического износа**

№ п/п	Наименование	ШЭО	Вес	Общий износ
1	Вагон диспетчерская	60,0	1	<b>60,0</b>

**Функциональное устаревание**

Функциональное устаревание - абсолютная или относительная потеря стоимости имущества из-за утраты отдельных функций, связанных с производственной и вспомогательной деятельностью, и сокращения вследствие этого его функциональных возможностей.

Для данного имущества в процессе эксплуатации не произошли потери функций, поэтому значение функционального устаревания принимаем равным 0 (Ифунк = 0%).

**Внешнее устаревание**

Внешнее устаревание - абсолютная или относительная потеря стоимости имущества из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием внешних факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в сфере производства, государственное регулирование производства, и др.

Существует значительное число факторов внешнего устаревания имущества, оказывающих значительное влияние на значение рыночной стоимости имущества, указанных в различных методиках по оценке (Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие под редакцией В. Рутгайзера - М.: Дело, 1998).

- отсутствие спроса на рынке на данную модель оборудования (макс 20%)
- прекращение выпуска запасных частей данной модели оборудования (макс 20%)
- продажа после длительного хранения в ненадлежащих условиях (5% за год)
- продажа с измененными маркировочными значениями (макс 5%)
- продажа с ограничением по срокам (срочная продажа) (макс 15%)
- проведенный капитальный ремонт (макс 10%)

**Значение внешнего износа имущества на дату оценки в итоге составило 28,0% (см. таблицу ниже) (в т.ч. – отсутствие спроса на рынке на данную модель 20,0%, продажа после длительного хранения в ненадлежащих условиях 8%).**

**Определение величины стоимости объектов оценки с учетом накопленного износа**

*Стоимость оцениваемых объектов по затратному подходу с учетом накопленного износа* определяется по следующей формуле («К определению физического износа для оценки машин и оборудования» Степанов Д.Н., к.в.н., с.н.с).

$$\text{Инак} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) * (1 - \text{Ифун.}) * (1 - \text{Им})$$

где:

*И<sub>физ</sub>* - естественный физический износ, %;

*И<sub>фун</sub>* - функциональный устаревание

*И<sub>м</sub>* - внешнее устаревание, %.

**Таблица 11.3.5. Расчет стоимости оборудования по затратному подходу**

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение, руб.	Накопленный физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Накопленный износ	Рыночная стоимость, руб.
1	Вагон диспетчерская	451 000	60,0	0	28	71,2	129 888

#### **11.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке АМТС, СМ базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого ТС с аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке АМТС, СМ является наличие развитого рынка ТС.

##### **Алгоритм реализации метода сравнительного анализа сделок**

На первом этапе осуществляется исследование рынка ТС, СМ с целью выявления набора факторов, характеристики которых могут (могли бы) оказать влияние на цену сделки с объектом АМТС, СМ. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит — при прочих равных условиях — к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.

Далее для отобранного набора элементов сравнения осуществляется **выбор удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

Из базы рыночных данных **выбираются сведения о сделках** или **о предложениях сделок** по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов—аналогов) для объекта оценки. По каждому из отобранных объектов сравнения проводится сбор дополнительной информации для выявления возможного влияния на цену сделки факторов, не указанных в базе данных. Такая информация может быть получена от непосредственных участников сделки или от посредников.

**Данные о сделках** с объектами—аналогами **обрабатываются** с целью определения цены, по которой эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. Собственно обработка данных осуществляется различными техниками, отличающимися алгоритмом и инструментами сравнительного анализа. При этом определяются и вносятся в цены сделок поправки по всем элементам сравнения.

Завершается процедура оценки **согласованием скорректированных цен сделок** по всем объектам-аналогам и получением итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

##### **Описание объектов-аналогов**

Анализ предложений, представленных на рынке автотранспорта производился с использованием баз данных рекламных печатных изданий, информационных порталов Интернет.

При оценке движимого имущества методом сравнительного анализа сделок/предложений к продаже была сформирована информационная база информации о ценах по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка движимого имущества.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) Состав прав на движимое имущество.
- 2) Условия и время предложений.
- 3) Физические характеристики (тип ТС, СМ; модель ТС, СМ, комплектация, технические характеристики).

На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблицах ниже.

**Таблица 11.4.1. Характеристика объектов сравнения для объекта - Автомобиль ВАЗ-212180**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, модель АМТС, СМ	Автомобиль ВАЗ 212180	Автомобиль ВАЗ 2121	Автомобиль ВАЗ 2121	Автомобиль ВАЗ 2121	Автомобиль ВАЗ 2121
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Особые условия (обстоятельства совершения сделки-срочность продажи)	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Цена предложения, руб.		65 000	60 000	45 000	55 000
Условия рынка (торг)		возможен	возможен	возможен	возможен
Модификация	ВАЗ 212180	ВАЗ 2121	ВАЗ 2121	ВАЗ 2121	ВАЗ 2121
Год выпуска	н/д	1984	1992	1988	1998
Технические характеристики (ШЭО)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Комплектность	норма	норма	норма	норма	норма
Время продажи/предложения	дек.19	ноя.19	дек.19	дек.19	ноя.19
Контакты	-	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1093690970-1bc12d5d/?sort=fresh_relevance_1-desc">https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1093690970-1bc12d5d/?sort=fresh_relevance_1-desc</a> , см. Приложение	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1094158498-adf3515d/?sort=fresh_relevance_1-desc">https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1094158498-adf3515d/?sort=fresh_relevance_1-desc</a> , см. Приложение	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1094226050-ddc6107a/?sort=fresh_relevance_1-desc">https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1094226050-ddc6107a/?sort=fresh_relevance_1-desc</a> , см. Приложение	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1093630424-bfe516ed/?sort=fresh_relevance_1-desc">https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1093630424-bfe516ed/?sort=fresh_relevance_1-desc</a> , см. Приложение

**Таблица 11.4.2. Характеристика объектов сравнения для объекта - Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип, модель АМТС, СМ	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Особые условия (обстоятельства совершения сделки-срочность продажи)	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Цена предложения, руб.		270 000	130 000	180 000
Условия рынка (торг)		возможен	возможен	возможен
Модификация	РОУ-6	РОУ-6	РОУ-6	РОУ-6
Год выпуска	н/д	н/д	н/д	н/д
Технические характеристики (ШЭО)	удовлетворительно	удовлетворительно	условно-пригодное	удовлетворительно
Комплектность	норма	норма	норма	норма
Время продажи/предложения	дек.19	дек.19	ноя.19	ноя.19
Контакты	-	<a href="https://www.avito.ru/stavropol/gruzoviki_i_spetstehnika/ro-6_usilenny NAVOZORAZBRASYVATEL_628823980">https://www.avito.ru/stavropol/gruzoviki_i_spetstehnika/ro-6_usilenny NAVOZORAZBRASYVATEL_628823980</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/kingisepp/gruzoviki_i_spetstehnika/ro-6_1820352466">https://www.avito.ru/kingisepp/gruzoviki_i_spetstehnika/ro-6_1820352466</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/slavyansk-nakubani/gruzoviki_i_spetstehnika/navozorazbrasyvatel_rou-6_1833951250">https://www.avito.ru/slavyansk-nakubani/gruzoviki_i_spetstehnika/navozorazbrasyvatel_rou-6_1833951250</a> , см. Приложение

**Таблица 11.4.3. Характеристика объектов сравнения для объекта - Прицеп для перевозки лошадей**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, модель АМТС, СМ	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Особые условия (обстоятельства совершения сделки-срочность продажи)	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Цена предложения, руб.		200 000	220 000	180 000	255 000
Условия рынка (торг)		возможен	возможен	возможен	возможен
Модификация	Коневозка	Коневозка	Коневозка	Коневозка	Коневозка
Год выпуска	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Технические характеристики (ШЭО)	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Комплектность	норма	норма	норма	норма	норма
Время продажи/предложения	дек.19	ноя.19	ноя.19	дек.19	ноя.19
Контакты	-	<a href="https://www.avito.ru/tutaev/gruzoviki_i_spetstehnika/konevoz_konevozka_dlya_2-h_loshadey_avg_2000_gv_1798_174339">https://www.avito.ru/tutaev/gruzoviki_i_spetstehnika/konevoz_konevozka_dlya_2-h_loshadey_avg_2000_gv_1798_174339</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/konevoz_1846616667">https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/konevoz_1846616667</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/bagovskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/konevozka_122304_2135">https://www.avito.ru/bagovskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/konevozka_122304_2135</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_konevoz_na_2_loshadi_14912739_51">https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_konevoz_na_2_loshadi_14912739_51</a> , см. Приложение

Таблица 11.4.4. Характеристика объектов сравнения для объекта - Трактор Т-25

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, модель АМТС, СМ	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Особые условия (обстоятельства совершения сделки-срочность продажи)	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Цена предложения, руб.		90 000	100 000	105 000	80 000
Условия рынка (торг)		возможен	возможен	возможен	возможен
Модификация	Т-25	Т-25	Т-25	Т-25	Т-25
Год выпуска	н/д	н/д	н/д	1987	н/д
Технические характеристики (ШЭО)	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Комплектность	норма	норма	норма	норма	норма
Время продажи/предложения	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	ноя.19
Контакты	-	<a href="https://spec.drom.ru/tashtagol/tractor/prodam-t25-78362716.html">https://spec.drom.ru/tashtagol/tractor/prodam-t25-78362716.html</a> , см. Приложение	<a href="https://spec.drom.ru/belovo/tractor/prodam-tractor-t25-inovuju-kosilku-k-nemu-73651456.html">https://spec.drom.ru/belovo/tractor/prodam-tractor-t25-inovuju-kosilku-k-nemu-73651456.html</a> , см. Приложение	<a href="https://spec.drom.ru/kurgan/tractor/prodam-t25-78339695.html">https://spec.drom.ru/kurgan/tractor/prodam-t25-78339695.html</a> , см. Приложение	<a href="https://spec.drom.ru/kurgan/tractor/prodam-t24-77022541.html">https://spec.drom.ru/kurgan/tractor/prodam-t24-77022541.html</a> , см. Приложение

Таблица 11.4.5. Характеристика объектов сравнения для объекта - Плуг для трактора ДТ-75

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, модель АМТС, СМ	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
прав					
Особые условия (обстоятельства совершения сделки-срочность продажи)	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Цена предложения, руб.		20 000	15 000	16 000	25 000
Условия рынка (торг)		возможен	возможен	возможен	возможен
Модификация	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75
Год выпуска	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Технические характеристики (ШЭО)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Комплектность	норма	норма	норма	норма	норма
Время продажи/предложения	дек.19	дек.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19
Контакты	-	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_dlya_traktora_dt-75_1686729731">https://www.avito.ru/tomsk/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_dlya_traktora_dt-75_1686729731</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/kormilovka/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_s_predpluzhnikami_na_dt-75_1796023019">https://www.avito.ru/kormilovka/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_s_predpluzhnikami_na_dt-75_1796023019</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/atyashevo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_plug_dlya_dt-75_1816375591">https://www.avito.ru/atyashevo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_plug_dlya_dt-75_1816375591</a> , см. Приложение	<a href="https://www.avito.ru/saransk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_plug_na_traktor_dt-75_1764435021">https://www.avito.ru/saransk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_plug_na_traktor_dt-75_1764435021</a> , см. Приложение

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

#### **Определение поправок и порядок их внесения**

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- *Качество прав на объект* (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения);
- *Условия финансирования* (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- *Условия сделки* (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);
- *Условия рынка* (изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки);
- *Физические характеристики;*
- *Экономические характеристики;*
- *Сервис и дополнительные элементы.*

В результате проведенных расчетов определяется стоимость продажи (каждого из сопоставимых объектов, как если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке рыночной стоимости объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

#### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения была скорректирована с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

- *Качество прав на объект.* Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в частной собственности, поэтому величина корректировки на качество прав равна нулю.
- *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость продажи. В



данной работе по оценке, каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому величина корректировки на условия финансирования равна нулю.

○ **Условия сделки (срочность)**

Продажа объекта оценки осуществляется, как нормальная продажа. Аналоги сопоставимы. Корректировку не вносим.

○ **Условия рынка (торг)** – скидки на торг были выявлены в результате непосредственного телефонного интервьюирования продавцов (дилеров), скидка на торг составила 10% для техники общего применения, 14% для спецтехники (см. Табл. 9.2.1).

○ **Условия рынка (время продажи).** Корректировка на условия рынка (время продажи) не вводилась, поскольку в качестве аналогов приведены данные по объектам, которые актуальны к продаже на дату оценки (декабрь 2019 г.).

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблицах.

**Таблица 11.4.6. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта - Автомобиль ВАЗ-212180**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, Модель АМТС, СМ	Автомобиль ВАЗ 212180	Автомобиль ВАЗ 2121	Автомобиль ВАЗ 2121	Автомобиль ВАЗ 2121	Автомобиль ВАЗ 2121
Цена предложения, руб.	х	<b>65 000</b>	<b>60 000</b>	<b>45 000</b>	<b>55 000</b>
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	х	65 000	60 000	45 000	55 000
<b>Условия сделки (срочность)</b>	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	х	65 000	60 000	45 000	55 000
<b>Условия рынка (торг)</b>	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка, %	х	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб.	х	-6 500	-6 000	-4 500	-5 500
Скорректированная цена, руб.	х	58 500	54 000	40 500	49 500
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	12.19	11.19	12.19	12.19	11.19
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	х	58 500	54 000	40 500	49 500
<b>Базовая скорректированная цена, руб.</b>	х	<b>58 500</b>	<b>54 000</b>	<b>40 500</b>	<b>49 500</b>

**Таблица 11.4.7. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта - Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип, Модель АМТС, СМ	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6
Цена предложения, руб.	х	<b>270 000</b>	<b>130 000</b>	<b>180 000</b>
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	х	270 000	130 000	180 000
<b>Условия сделки (срочность)</b>	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	270 000	130 000	180 000
<b>Условия рынка (торг)</b>	-	возможен	возможен	возможен
Корректировка, %	x	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб.	x	-27 000	-13 000	-18 000
Скорректированная цена, руб.	x	243 000	117 000	162 000
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	12.19	12.19	11.19	11.19
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	243 000	117 000	162 000
<b>Базовая скорректированная цена, руб.</b>	<b>x</b>	<b>243 000</b>	<b>117 000</b>	<b>162 000</b>

**Таблица 11.4.8. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта - Прицеп для перевозки лошадей**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, Модель АМТС, СМ	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)	Прицеп для перевозки лошадей (коневозка)
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>x</b>	<b>200 000</b>	<b>220 000</b>	<b>180 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Тип передаваемых прав</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	200 000	220 000	180 000	255 000
<b>Условия сделки (срочность)</b>	<b>Нормальный срок экспозиции</b>	<b>Нормальный срок экспозиции</b>	<b>Нормальный срок экспозиции</b>	<b>Нормальный срок экспозиции</b>	<b>Нормальный срок экспозиции</b>
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	200 000	220 000	180 000	255 000
<b>Условия рынка (торг)</b>	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка, %	x	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб.	x	-20 000	-22 000	-18 000	-25 500
Скорректированная цена, руб.	x	180 000	198 000	162 000	229 500
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	12.19	11.19	11.19	12.19	11.19
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	180 000	198 000	162 000	229 500
<b>Базовая скорректированная цена, руб.</b>	<b>x</b>	<b>180 000</b>	<b>198 000</b>	<b>162 000</b>	<b>229 500</b>

**Таблица 11.4.9. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта - Трактор Т-25**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, Модель АМТС, СМ	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>x</b>	<b>90 000</b>	<b>100 000</b>	<b>105 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Тип передаваемых прав</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	90 000	100 000	105 000	80 000
<b>Условия сделки (срочность)</b>	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	90 000	100 000	105 000	80 000
<b>Условия рынка (торг)</b>	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка, %	x	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб.	x	-9 000	-10 000	-10 500	-8 000
Скорректированная цена, руб.	x	81 000	90 000	94 500	72 000
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	12.19	12.19	12.19	12.19	11.19
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	81 000	90 000	94 500	72 000
<b>Базовая скорректированная цена, руб.</b>	<b>x</b>	<b>81 000</b>	<b>90 000</b>	<b>94 500</b>	<b>72 000</b>

**Таблица 11.4.10. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта - Плуг для трактора ДТ-75**

Показатель/Объект	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип, Модель АМТС, СМ	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>x</b>	<b>20 000</b>	<b>15 000</b>	<b>16 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Тип передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	20 000	15 000	16 000	25 000
<b>Условия сделки (срочность)</b>	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции	Нормальный срок экспозиции
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	20 000	15 000	16 000	25 000
<b>Условия рынка (торг)</b>	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка, %	x	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Корректировка, руб.	x	-2 800	-2 100	-2 240	-3 500
Скорректированная цена, руб.	x	17 200	12 900	13 760	21 500
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	12.19	12.19	11.19	11.19	11.19
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	x	17 200	12 900	13 760	21 500
<b>Базовая скорректированная цена, руб.</b>	<b>x</b>	<b>17 200</b>	<b>12 900</b>	<b>13 760</b>	<b>21 500</b>

**Корректировки по второй группе элементов сравнения**  
**Модификация.**

Относят в различии типа кузова одинаковой модели, типа двигателя и пр. Аналоги идентичны объектам оценки, корректировки не вводим.

**Физические характеристики.**

Внесение корректировки на техническое состояние обусловлено различиями фактического состояния объектов-аналогов (по информации, предоставленной их владельцами – соответственно Шкале Экспертных Оценок).

**Таблица 11.4.10. Параметры и характеристики технического состояния транспортного средства (Шкала экспертных оценок) РД-37.009.015-98, Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5,6,7,8)**

<b>ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ</b>	<b>Физическая характеристика состояния транспортного средства</b>	<b>Износ, %</b>
<b>НОВОЕ</b>	Новое, не зарегистрированное в органах ГАИ, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	<b>0 - 10</b>
<b>ОЧЕНЬ ХОРОШЕЕ (ОТЛИЧНОЕ)</b>	Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	<b>10 - 20</b>
<b>ХОРОШЕЕ</b>	На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	<b>20 – 40</b>
<b>УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	<b>40 – 60</b>
<b>УСЛОВНО ПРИГОДНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	<b>60 - 80</b>
<b>НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	<b>До 90</b>
<b>ПРЕДЕЛЬНОЕ</b>	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	<b>90 и более</b>

На основании шкалы Методического руководства «По определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД-37.009.015-98, приведенной выше, физический износ объектов оценки принят экспертно (в числовом выражении средняя величина диапазона). Таким же образом определяется техническое состояние всех объектов-аналогов. Корректировка на общее состояние определяется как разница между физическими износами (в процентном выражении) объектов-аналогов и объекта оценки.

**Корректировка на год выпуска**

В существующих методических рекомендациях, монографиях нет единого обоснованного подхода к описанию и обоснованию введения корректировки на год выпуска автомобилей и самоходных машин.

Так же в пользу этого утверждения говорит и тот факт, что нет линейной взаимосвязи стоимости объекта от года выпуска, так, объект «старого» года выпуска может быть в лучшем состоянии, чем более «молодой» объект, и наоборот. Но в любом случае, потенциальный покупатель в первую очередь обращает внимание на более «свежие» экземпляры.

Поэтому было принято решение корректировку на год выпуска ввести исходя из разницы износа объекта оценки и аналогов, исходя из срока жизни (эффективного возраста), воспользовавшись инструментами модифицированного метода сроков жизни (Источник метода: М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации"), что как раз так и отражает влияние года выпуска на стоимость объекта, позволяя оценщику обосновано рассчитать корректировку на год выпуска.

Этот метод исходит из того, что главный фактор физического износа – продолжительность жизни объекта в сопоставлении с нормативным сроком службы.

Износ рассчитывается следующим образом:

$$И=1-\exp[-1,6 \times T_{xp}/T_{сc}]$$

где:

Тсс – нормативный срок службы данного вида имущества;

Тхр - хронологический (фактический) возраст имущества.

При расчетах для выбора нормативного срока службы, если таковой отсутствует в имеющейся документации на имущество, или приведен неверно, можно использовать срок службы по ЕНАО (Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072) источник в интернете <http://zakon.kuban.ru/private4/1072/4.txt>) или Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 (с изменениями)).

Год выпуска объектов в составе объекта оценки не известен, поэтому корректировка на год выпуска не вводится.

#### Корректировка на укомплектованность

Рассчитывается числовая корректировка в случае разночтения в комплектности. Аналоги сопоставимы. Корректировку не вносим.

#### Экономические характеристики.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Поскольку экономических характеристик, влияющих на доходность объекта оценки и объектов-аналогов выявлено не было, корректировка на эти факторы равна нулю.

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблицах.

**Таблица 11.4.11 Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта - Автомобиль ВАЗ-212180**

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Скорректированная цена</b>	Руб.		<b>58 500</b>	<b>54 000</b>	<b>40 500</b>	<b>49 500</b>
<b>Модификация/тип</b>		ВАЗ 212180	ВАЗ 2121	ВАЗ 2121	ВАЗ 2121	ВАЗ 2121
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Год выпуска</b>		н/д	1984	1992	1988	1998
<i>Продолжительность эксплуатации, лет</i>		н/д	33	25	29	19
<i>Износ (модифицированный метод сроков жизни)</i>		-	-	-	-	-
Корректировка (с учетом продолжительности эксплуатации)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Технические характеристики (ШЭО)</b>		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>физический износ в соответствии с данными Методики РД 37.009.015 98</i>	%	50	50	50	50	50
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Комплектность</b>		норма	норма	норма	норма	норма
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Выводы:</b>						
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб.		<b>58500</b>	<b>54000</b>	<b>40500</b>	<b>49500</b>
<b>Суммарная валовая корректировка (ОК)</b>	%		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
<b>Обратная абсолютная ABS (1/ОК)</b>	%	40,00	10,00	10,00	10,00	10,00
<b>Удельный вес</b>	%	100	25,00	25,00	25,00	25,00
<b>Взвешенная стоимость объектов аналогов</b>			14625	13500	10125	12375
<b>Стоимость по сравнительному подходу, руб.</b>	руб.	<b>50625</b>				

**Таблица 11.4.12. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта - Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6**

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена	Руб.		<b>243 000</b>	<b>117 000</b>	<b>162 000</b>
Модификация/тип		РОУ-6	РОУ-6	РОУ-6	РОУ-6
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Год выпуска		н/д	н/д	н/д	н/д
Продолжительность эксплуатации, лет		н/д	н/д	н/д	н/д
Износ (модифицированный метод сроков жизни)		-	-	-	-
Корректировка (с учетом продолжительности эксплуатации)	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Технические характеристики (ШЭО)</b>		удовлетворительное	удовлетворительное	условно-пригодное	удовлетворительное
<i>физический износ в соответствии с данными Методики РД 37.009.015 98</i>	%	50	50	70	50
Корректировка	%		0,00%	20,00%	0,00%
<b>Комплектность</b>		норма	норма	норма	норма
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			0,00%	20,00%	0,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб.		<b>243000</b>	<b>140400</b>	<b>162000</b>
<b>Суммарная валовая корректировка (ОК)</b>	%		-10,00	8,00	-10,00
<b>Обратная абсолютная ABS (1/ОК)</b>	%	32,50	10,00	12,50	10,00
<b>Удельный вес</b>	%	100	30,77	38,46	30,77
<b>Взвешенная стоимость объектов аналогов</b>			74771	53998	49847
<b>Стоимость по сравнительному подходу, руб.</b>	руб.	<b>178616</b>			

Таблица 11.4.13. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта - Прицеп для перевозки лошадей

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	Руб.		<b>180 000</b>	<b>198 000</b>	<b>162 000</b>	<b>229 500</b>
Модификация/тип		Коневозка	Коневозка	Коневозка	Коневозка	Коневозка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Год выпуска		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Продолжительность эксплуатации, лет		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Износ (модифицированный метод сроков жизни)		-	-	-	-	-
Корректировка (с учетом продолжительности эксплуатации)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Технические характеристики (ШЭО)</b>		удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
<i>физический износ в соответствии с данными Методики РД 37.009.015 98</i>	%	50	30	30	50	30
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
<b>Комплектность</b>		норма	норма	норма	норма	норма
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Выводы:</b>						
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-20,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб.		<b>144000</b>	<b>158400</b>	<b>162000</b>	<b>183600</b>
<b>Суммарная валовая</b>	%		-28,00	-28,00	-10,00	-28,00

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>корректировка (ОК)</b>						
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	20,71	3,57	3,57	10,00	3,57
Удельный вес	%	100	17,24	17,24	48,29	17,24
Взвешенная стоимость объектов аналогов			24826	27308	78230	31653
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	руб.	<b>162016</b>				

Таблица 11.4.14. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта - Трактор Т-25

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	Руб.		<b>81 000</b>	<b>90 000</b>	<b>94 500</b>	<b>72 000</b>
Модификация/тип		Т-25	Т-25	Т-25	Т-25	Т-25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Год выпуска		н/д	н/д	н/д	1987	н/д
Продолжительность эксплуатации, лет		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Износ (модифицированный метод сроков жизни)		-	-	-	-	-
Корректировка (с учетом продолжительности эксплуатации)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Технические характеристики (ШЭО)</b>		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
физический износ в соответствии с данными Методики РД 37.009.015 98	%	50	50	30	50	50
Корректировка	%		0,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
Комплектность		норма	норма	норма	норма	норма
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Выводы:</b>						
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			0,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб.		<b>81000</b>	<b>72000</b>	<b>94500</b>	<b>72000</b>
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-10,00	-28,00	-10,00	-10,00
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	33,57	10,00	3,57	10,00	10,00
Удельный вес	%	100	29,79	10,64	29,79	29,79
Взвешенная стоимость объектов аналогов			24130	7661	28152	21449
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	руб.	<b>81391</b>				

Таблица 11.4.15. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта - Плуг для трактора ДТ-75

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	Руб.		<b>17 200</b>	<b>12 900</b>	<b>13 760</b>	<b>21 500</b>
Модификация/тип		Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75	Плуг для трактора ДТ-75
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Год выпуска		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Продолжительность эксплуатации, лет		н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Износ (модифицированный метод сроков жизни)		-	-	-	-	-
Корректировка (с учетом продолжительности эксплуатации)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель/Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Технические характеристики (ШЭО)</b>		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
<i>физический износ в соответствии с данными Методики РД 37.009.015 98</i>	%	50	50	50	50	50
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
<b>Комплектность</b>		норма	норма	норма	норма	норма
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Выводы:</b>						
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб.		<b>17200</b>	<b>12900</b>	<b>13760</b>	<b>17200</b>
<b>Суммарная валовая корректировка (ОК)</b>	%		-14,00	-14,00	-14,00	-31,20
<b>Обратная абсолютная ABS (1/ОК)</b>	%	24,63	7,14	7,14	7,14	3,21
<b>Удельный вес</b>	%	100	29,00	29,00	29,00	13,01
<b>Взвешенная стоимость объектов аналогов</b>			4988	3741	3990	2238
<b>Стоимость по сравнительному подходу, руб.</b>	руб.	<b>14957</b>				



## РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ<sup>21</sup>

### 12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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...»

Процедура согласования – сведение полученных результатов моделирования стоимости в каждом из подходов к единственному стоимостному показателю, который и принимается в качестве искомой рыночной стоимости объекта оценки.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- адекватности целям и задачам отчета;
- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

В результате расчетов, основанных на рыночной информации, получены следующие результаты:

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось только сравнительным подходом или только затратным подходом, поэтому согласование результатов не производим.

**Таблица 12.1.1 Результаты расчетов, полученные различными подходами**

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта, полученная Затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Сравнительным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Доходным подходом, руб.
1	Автомобиль ВАЗ-212180	Мотивированный отказ	50 625	Мотивированный отказ
2	Вагон диспетчерская	129 888	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ
3	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	Мотивированный отказ	178 616	Мотивированный отказ
4	Прицеп для перевозки лошадей	Мотивированный отказ	162 016	Мотивированный отказ
5	Трактор Т-25	Мотивированный отказ	81 391	Мотивированный отказ
6	Плуг для трактора ДТ-75	Мотивированный отказ	14 957	Мотивированный отказ

### 12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на фактах, приведенных в настоящем анализе, методиках оценки, оценщик пришел к следующему, заключению: в условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления до первой значащей цифры по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Автомобиль ВАЗ-212180	<b>50 000,00</b>
2	Вагон диспетчерская	<b>130 000,00</b>
3	Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6	<b>180 000,00</b>
4	Прицеп для перевозки лошадей	<b>160 000,00</b>
5	Трактор Т-25	<b>80 000,00</b>
6	Плуг для трактора ДТ-75	<b>15 000,00</b>

<sup>21</sup> Пп.к п.8 ФСО №3

**РАЗДЕЛ 13 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения<sup>22</sup>**

№ п/п	Наименование	Источник получения данных
1	<b>Макроэкономический и отраслевой анализ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a></li> <li>- Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. <a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a>,</li> <li>- Социально-экономическое положение Кировской области - <a href="http://kirovstat.kirov.ru">kirovstat.kirov.ru</a></li> <li>- Центральный банк РФ <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a></li> <li>- Информационный центр Госкомстата России <a href="http://www.info.gks.ru">http://www.info.gks.ru</a></li> <li>- Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области. <a href="http://www.rosreestr.ru/">http://www.rosreestr.ru/</a></li> <li>- Обзор мировой экономики - <a href="http://www.ereport.ru">http://www.ereport.ru</a></li> <li>- Экономическая ситуация в России <a href="http://uisrussia.msu.ru">http://uisrussia.msu.ru</a>, (статья на сайте <a href="http://uisrussia.ru">http://uisrussia.ru</a>)</li> </ul>
2	<b>Анализ рынка недвижимости и определение диапазона основных ценообразующих факторов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Основные сайты по рынку недвижимости РФ: Информационно-аналитическое агентство недвижимости «RWAY»); <a href="http://www.apartment.ru">http://www.apartment.ru</a> (недвижимость для всех),</li> <li>- информационные сайты: «Из рук в руки» <a href="http://www.irr.ru">http://www.irr.ru</a>; <a href="http://www.investorkirov.ru">www.investorkirov.ru</a>, <a href="http://www.dom43.ru">www.dom43.ru</a>, <a href="http://www.nppn.ru">www.nppn.ru</a>, <a href="http://www.kvartkirov.ru">www.kvartkirov.ru</a>, <a href="http://www.vestum.ru">www.vestum.ru</a>, <a href="http://www.aup.ru">www.aup.ru</a>, <a href="http://www.gorodkirov.ru">www.gorodkirov.ru</a>, <a href="http://rieltor43.com">rieltor43.com</a></li> <li>- индикаторы рынка земли <a href="http://www.rosrealt.ru">www.rosrealt.ru</a></li> <li>- Ставка налога на имущество - гл. 30, ст. 380 Налогового кодекса РФ</li> <li>- <a href="http://www.arpraiser.ru">www.arpraiser.ru</a>; данные риэлторских агентств Кировской области</li> <li>- Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2019.</li> </ul>
3	<b>Стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм.);</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;</li> <li>- Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО)</li> </ul>

<sup>22</sup> Требование ст.11 №135-ФЗ

## РАЗДЕЛ 14 ПРИЛОЖЕНИЕ

### 14.1. Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки

Для объекта - Автомобиль ВАЗ-212180

auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1093690970-1bc12d5d/?sort=fresh\_relevance,1-desc

**LADA (BA3) 2121 (4x4)**  
18 ноября 2019 • 234 (4 просмотра) № 1093690970

65 000 руб.  -  
Смотреть статистику цен

Купить LADA 4x4 2121  
LADA 2121 4x4 в Санкт-Петербурге

Частное лицо  
Киров

Написать +7 912 330-98-61  
LADA 2121 4x4

Год выпуска: 1984  
Пробег: 150 000 км  
Кузов: Внедорожник 3 дв.  
Цвет: Синий  
Двигатель: 1.6 л / 75 л.с. / Бензин  
Налог: 1 360 руб / год  
ОСАГО: Купить от 3 036 руб  
Коробка: Механическая  
Привод: Полный  
Руль: Левый  
Состояние: Не требует ремонта  
Владельцы: 3 или более  
ПТС: Оригинал  
Владение: 5 лет и 9 месяцев  
Типосейл: Раскрасован  
VIN: ХТА21210Е00\*\*\*\*3  
Госномер: 1543\*\*143

Характеристики модели в каталоге



LADA (BA3) 2121 (4x4) 1977 н.в.  
65 000 руб.

Частное лицо  
Киров

Отчёт по автомобилю  
Обновлен 6 декабря 2019

Бесплатный отчёт

- Данные из ПТС найдены характеристики
- Владельцы по ПТС 4 владельца



auto.ru/cars/used/sale/vaz/2121/1094135498-adf3515d/?sort=fresh\_relevance,1-desc

**LADA (BA3) 2121 (4x4)**  
2 декабря 2019 • 157 (14 просмотра) № 1094135498

60 000 руб.  -  
Смотреть статистику цен

Купить LADA 4x4 2121  
LADA 2121 4x4 в Санкт-Петербурге

region-alex  
Киров

Написать +7 912 360-70-52  
Купил машину

Год выпуска: 1992  
Пробег: 85 000 км  
Кузов: Внедорожник 3 дв.  
Цвет: Белый  
Двигатель: 1.6 л / 75 л.с. / Бензин  
Налог: 1 360 руб / год  
ОСАГО: Купить от 3 036 руб  
Коробка: Механическая  
Привод: Полный  
Руль: Левый  
Состояние: Не требует ремонта  
Владельцы: 2 владельца  
ПТС: Оригинал  
Типосейл: Раскрасован  
Облик: Рассмотрите варианты  
VIN: ХТА21210N0\*\*\*\*4  
Госномер: 1963\*\*143

Характеристики модели в каталоге

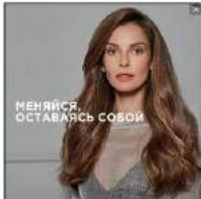


LADA (BA3) 2121 (4x4) 1977 н.в.  
60 000 руб.

region-alex  
Киров

Отчёт по автомобилю  
Обновлен 3 декабря 2019

Бесплатный отчёт

- Данные из ПТС найдены характеристики
- Юридическая чистота: ограничений и залогов не найдено
- Владельцы по ПТС 4 владельца



### LADA (BA3) 2121 (4x4)

45 000

5 декабря 797 (100 поездок) № 1004226050

Смотреть статистику цен

[Сердце](#)
[Копировать](#)
[Печать](#)
[Поделиться](#)
[Обменять звонок](#)
[Обмен на мой авто](#)
[Купить LADA 2121](#)

**Автосалон Лидер на Северной**  
 Кликашев Показать адрес

На Авто ру с 2016 г.  
 В авто в наличии

+7 904 166-48-43  
 8:00 до 20:00  
 Ещё 1 телефон

- Год выпуска: 1988
- Пробег: 111 111 км
- Кузов: Внедорожник 3 дв.
- Цвет: Синий
- Двигатель: 1.6 л / 75 л.с. / Бензин
- Напор: 188 с / год
- ОСАГО: Купить от 2 169 р.
- Коробка: Механическая
- Привод: Полный
- Руль: Левый
- Состояние: Не требует ремонта
- Владельцы: 3 или более
- ПТС: Дубликат
- Талончик: Расставлен
- Следи: Рассмотрю документы
- VIN: ХТА21210\*К0\*\*\*\*7



Характеристики модели в каталоге

LADA (BA3) 2121 (4x4) 1977-н.в.

45 000

Автосалон Лидер на Северной  
Кликашев

На Авто ру с 2016 г.

#### Отчёт по автомобилю

Обновлен 5 декабря 2019

#### Бесплатный отчёт

- Данные из ПТС: найдены характеристики
- Юридическая чистота: ограничений и залогов не найдено
- Владельцы по ПТС: 5 владельцев

«Ваша при покупке Auto Transit по программе «Авто на Авито»...»



### LADA (BA3) 2121 (4x4)

55 000

14 ноября 193 (10 поездок) № 1093630424

Смотреть статистику цен

[Сердце](#)
[Копировать](#)
[Печать](#)
[Поделиться](#)
[Еду смотреть](#)
[Купить LADA 2121](#)

**Roman Nikol**  
 Кировская область

Написать

+7 912 370-39-21  
 8:00 до 21:00

- Год выпуска: 1998
- Пробег: 100 000 км
- Кузов: Внедорожник 3 дв.
- Цвет: Белый
- Двигатель: 1.7 л / 78 л.с. / Бензин
- Напор: 1 422 с / год
- ОСАГО: Купить от 3 036 р.
- Коробка: Механическая
- Привод: Полный
- Руль: Левый
- Состояние: Не требует ремонта
- Владельцы: 3 или более
- ПТС: Оригинал
- Талончик: Расставлен
- VIN: ХТА21212\*W1\*\*\*\*6
- Посмотреть VIN и талончик за 97 р.



Характеристики модели в каталоге

LADA (BA3) 2121 (4x4) 1977-н.в.

55 000

Смотреть полный отчет за 97 р.

#### Отчёт по автомобилю

Обновлен 6 декабря 2019

#### Бесплатный отчёт

- Данные из ПТС: найдены характеристики
- Юридическая чистота: ограничений и залогов не найдено
- Владельцы по ПТС: 7 владельцев

Уверенность в настоящем, прошлом и будущем вашего автомобиля.

Das Welt Auto. Проверенные автомобили с гарантией.

Для объекта - Вагон диспетчерская

bizorg.su/doma-mobilnye-peredvizhnye-r/p12568797-vagon-dom-vdpk2ch8m



### Вагон дом ВДПК2Ч8М в Нефтекамске

Цена: 451 000 руб. — за 1 шт.

Для объекта - Разбрасыватель органических удобрений (навозоразбрасыватель) РОУ-6

avito.ru/stavropol/gruzoviki\_i\_spetstehnika/rou-6\_usilennyy\_navozorazbrasyvatel\_628623980

Новый дом в Центральном районе

Разбрасыватели удобрений ЖИМ/ПРОТЕК

Низкие цены на агромашины тут!

Все объявления в России / Грузовики и спецтехника / Сельскохозяйственная

### Роу-6 навозоразбрасыватель

Добавить в избранное | Добавить заметку | 2 декабря в 19:20

270 000 ₽

Вотъ дивели на посылку в МК

6 903 409-45-90

Написать сообщение

Автомобиль

На Авито с августа 2015

18 объявлений опубликовано

Подписаться на продавца

№ 828323980 | 13552 (+5)

Возвращайте до 5% за покупки по бизнес-картам VISA

Изготовление деталей из меди!

Ставропольский край, Ставропольский район, Октябрьский

Сообщения

avito.ru/kinghepp/gruzoviki\_i\_spetstehnika/rou-6\_1820352466

### Роу-6

130 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 ноября в 11:39

Кредит наличными под залог

8 958 600-22-01

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Елена Махина

Частное лицо

На Авито с марта 2015

№ 1820352466 | 891 (+4)

Октябрьская железная дорога, станция Молокосквицы

Продам Роу-6, в хорошем состоянии, сделано то, покрашено. Фото из интернета (на выходных поменяю)

РОСГОССТРАХ ОСАГО НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА Полис за 4 шага



## Наваторазбрасыватнль роу-6

180 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 29 ноября в 09:53

[Взять кредит в Тинькофф](#)

8 934 341-22-92

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

сергей

Компания  
На Авито с февраля 2011

Контактное лицо  
сергей

№ 1833951250. 📞 365 (+13)



Краснодарский край, Славянский р-н, Славянск-на-Кубани, Красная ул., 8 [Показать карту](#)

в отличном рабочем состоянии, телега 2ПТС-4, 2ПТС-6 пресс подборщик киргизстан, плуги плну-4, жатка кукурузная кмс-8, жатка для подсолнечника, грабли ворошилка все в отличном состоянии



Для объекта - Прицеп для перевозки лошадей

## Коневоз коневозка для 2-х лошадей AVG 2000 г/в

200 000 ₽

Кредит наличными под залог

Добавить в избранное Добавить заметку 9 ноября в 23:26



Ярославская область, Тутаевский р-н, Тутаев, ул. Луначарского [Показать карту](#)

Прицеп для перевозки 2-х лошадей AVG 2000 г/в, пр-во Голландия, полная масса 2000 кг, грузоподъемность 1150 кг, пластик, 2-х осный. Новый поп, новые стены, новая светотехника. В России не использовался. 250 000 руб.

8 909 279-52-05

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Денис**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1798174339, © 2029 (+17)



## Коневоз

220 000 ₽

Взять кредит в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку 23 ноября в 12:29



Состояние: б/у

Москва, ул. Зорге, 28к1  
Зорге, 300 м

[Показать карту](#)

Коневоз на два лошади торг уместен

8 958 464-72-51

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Дигмурад Фарманов**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2018

№ 1846616667, © 503 (+12)

### SAMSUNG

"Звонки, Ватс-Эппл, Дубли, подарки, валюта, Селфи, Ватс-Ап, фото и др. услуги. Бесплатно за заказ. Срочные заказы с 08.00 до 20.00. Мобильное водительство. Поддержка и обслуживание клиентов, а также в месте проведения инициатив. Фирменная продукция и в сервисных центрах - магазин Samsung. Организатор акции и организатор интернет-магазина Samsung. ООО «СЭН» 123262, г. Москва, Ивановский бульвар, пом. 1.2, ОГРН 500740785882.



## Коневозка

180 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 1 декабря в 20:33

Кредит наличными под залог



8 918 454-49-18

Написать сообщение

сергей

Частное лицо  
На Авито с июля 2012  
Завершено 19 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1223042135, ☎ 1292 (+9)



Краснодарский край, Мостовский р-н, пос. Узловое

Показать карту

Коневозка на ходу. Для крупных лошадей подходит. ручник и гидравлические тормоза



## Прицеп коневоз на 2 лошади

255 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 ноября в 19:57

Взять кредит в Тинькофф



8 906 517-47-79

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

MYTOWN

Компания  
На Авито с мая 2018  
Завершено 2 объявления

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Денис Сергеевич

№ 1491273951, ☎ 4635 (+22)



Москва

Белорусская, 300 м

Показать карту

Прицеп коневоз на 2 лошади пластиковый из Европы, в отличном состоянии, цена в Бресте, растаможен на РФ, продажа на белорусских транзитных номерах, в отличном состоянии. Возможна доставка других коневозов из Европы. Если не отвечаю на звонок, я в роуминге, звоните или пишите на WhatsApp или Viber, сообщение на Avito.





## Для объекта - Трактор Т-25

specdrom.ru/tashlagol/tractor/prodam-t25-78362716.html

### Продам т25 Вгтз Т-25 в Таштаголе

18.54, 4 декабря

[Добавить заметку](#) [Поделиться](#)

**90 000 ₺**



3167733 из Таштагола  
Продавец 4 года, 9 месяцев на сайте

[Показать телефон](#)

[Спросить](#)

У продавца сейчас ночь. Он ответит завтра

Наличие товара в Таштаголе	В наличии
Модель трактора	Вгтз Т-25
Состояние	Бу
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	25 л.с. (18,4 кВт)
Документы	Нет
Страна производства	Российский, страны СНГ

Продам трактор, на ходу, без документов



Это ваше объявление?  
№78362716

[★ Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

[Поделиться](#)

[⚠ Пожаловаться](#)



Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

specdrom.ru/belovo/tractor/prodam-tractor-t25-i-novuju-kosilku-k-nemu-73651456.html

### Продам трактор т25. И новую косилку к нему Вгтз Т-25 в Белово

15.32, 4 декабря

[Добавить заметку](#) [Поделиться](#)

**100 000 ₺**



4173586 из Белово  
Продавец 4 года, 1 месяц на сайте

[Показать телефон](#)

[Спросить](#)

У продавца сейчас ночь. Он ответит завтра

Наличие товара в Белово	В наличии
Модель трактора	Вгтз Т-25
Состояние	Бу
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	25 л.с. (18,4 кВт)
Документы	Нет
Страна производства	Российский, страны СНГ

Продам трактор т 25 и новую однобрусную косилку.



Это ваше объявление?  
№73651456

[★ Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

[Поделиться](#)

[⚠ Пожаловаться](#)



Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

## T-25 Вгтз T-25 в Кургане

08.06, 4 декабря

[Добавить заметку](#) [Поделиться](#)

**105 000 Р**



6756084 из Кургана  
Продавец 3 года, 4 месяца на сайте

[Показать телефон](#)

[Спросить](#)

Продавец сейчас на сайте

Наличие товара в Кургане	В наличии
Модель трактора	Вгтз T-25
Год выпуска	1987
Состояние	Б/у
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	25 л.с. (18,4 кВт)
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ

В хорошем состоянии.



Это ваше объявление?  
№78339695

[★ Добавить в избранное](#)

[📄 Добавить заметку](#)

[➔ Поделиться](#)

[⚠ Пожаловаться](#)



Интернет-магазин  
запчастей  
и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

## Продам T 24 Вгтз T-25 в Кургане

08.11, 27 ноября

[Добавить заметку](#) [Поделиться](#)

**80 000 Р**



7229328 из Кургана  
Продавец 3 года на сайте

Модель трактора	Вгтз T-25
Состояние	Б/у
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Документы	Нет
Страна производства	Российский, страны СНГ

**ВНИМАТЕЛЬНО ЧИТАЕМ!**

Трактор T25, после ТО будет работать и служить. Нет акб, старая резина, документы - НЕТ и уже не восстановить. Стоит около 6-7 лет. Без кабины.



Это ваше объявление?  
№77022541

[★ Добавить в избранное](#)

[📄 Добавить заметку](#)

[➔ Поделиться](#)

[⚠ Пожаловаться](#)



Интернет-магазин  
запчастей  
и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

## Для объекта - Плуг для трактора ДТ-75

avito.ru/tomsk/gruzoviki\_s\_pesstehnika/plug\_dlya\_traktora\_dt-75\_1666729731

### Плуг для трактора Дт-75

20 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 5 декабря в 06:12

Взять кредит в Тинькофф



8 909 540-21-93

Написать сообщение

Александр

Частное лицо  
На Авито с января 2016  
Завершено 10 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1686729731, 926 (+4)



Томск, Кировский район  
р.н Кировский

Показать карту

Плуг 4-х лемешной для трактора Дт-75 с бороной в отличном состоянии, можно переделать на МТЗ



avito.ru/kormilovka/gruzoviki\_s\_pesstehnika/plug\_s\_predpluzhnikami\_na\_dt-75\_1796023019

### Плуг с предплужниками на дт-75

15 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 ноября в 06:53



8 913 988-97-68

Написать сообщение

Компания

На Авито с октября 2012

Контактное лицо  
Иван



№ 1796023019, 1082 (+14)



Омская область, Кормиловский р-н, пос. Сыропятка, Малая  
Заречная ул.

Показать карту

Продам плуг 4-корпусной, на трактор ДТ-75.  
Новые лемеха. Новые предплужники.

**SAMSUNG**

\*Гласный Ветч Эптив Духня подорожни, ведождет Сайану Мачси Асхичи дубоине Басировичеве зареждо. Фрине ведити 01322019 на 31.12.2019. Мочиселье подорожни ограничене. Глодобричига, об организаторе ашай в правило, а нисде проводена ученичига в фирмичина мочома нос и в официална интернет - магазин Samsung. Организатор ашай в официална интернет - магазин Samsung: 000 илСЭФю, 121342, с Москва Новоиндрий Бульвар, пом. 1, 2, ОГРН 50677461815887.



### Продам плуг для дт-75

16 000 ₹

Добавить в избранное | Добавить заметку | 9 ноября в 13:02

Взять кредит в Тинькофф



8 917 990-16-42

Написать сообщение

Дина

Частное лицо  
На Авито с июля 2018



№ 1816375591, 947 (+5)



Республика Мордовия, Атяшевский р-н, с. Селищи, Пролетарская ул.

Показать карту

четырёхкорпусный плуг



### Продам плуг на трактор дт-75

25 000 ₹

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 ноября в 16:34

8 927 178-02-76

Написать сообщение

Василий

Частное лицо  
На Авито с октября 2015  
Завершено 16 объявлений



Подписаться на продавца

№ 1764435021, 368 (+1)



Россия, Республика Мордовия, Саранск, Ленинский район р-н Ленинский

Показать карту

Продам плуг на трактор ДТ-75 четырёхкорпусный навесной ПЛН-4-35 в отличном состоянии.  
Не гнутый, не варенный.





14.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)»

УТВЕРЖДЕНО

Территориальное управление  
Росимущества в Кировской области



(подпись)

(подпись)

(ФИО)

«10» Июня 2015 г.

### ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к распоряжению Территориального управления Росимущества в Кировской области от 22 декабря 2014 г. № 05-1208 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 10 июня 2014 г. № 05-540 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 «Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу «Российские ипподромы»

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Указом Президента Российской Федерации от 08 августа 2011 г. № 1058 «Об открытом акционерном обществе, объединяющем ипподромы Российской Федерации», распоряжениями Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2010 г. № 2102-р, от 24 мая 2012 г. № 840-р, от 26 октября 2011 г. № 1876-р, постановлением Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» и приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27 февраля 2009 г. № 49 «О реорганизации территориальных управлений Федерального агентства по управлению государственным имуществом», на основании поручений Росимущества от 03 октября 2013 г. № ИА-03/46187, от 05 июня 2014 г. № ИА-03/23962 и от 16 декабря 2014 г. № ИА-03/53878 распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области от 22 декабря 2014 г. № 05-1208 «О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 10 июня 2014 г. № 05-540 «О

внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 «Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу «Российские ипподромы» и отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных в Кировской области, от 07.10.2014 № К14-15/59-15:

1. Имущество, находящееся в федеральной собственности, приватизировано путем внесения в порядке оплаты размещаемых дополнительных акций открытого акционерного общества «Российские ипподромы» в качестве вклада Российской Федерации в уставный капитал указанного общества в размере 20 028 667 (двадцать миллионов двадцать восемь тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей.

2. Территориальное управление Росимущества в Кировской области в лице руководителя Ардышева Михаила Владимировича ПЕРЕДАЕТ, а открытое акционерное общество «Российские ипподромы» в лице генерального директора Исакова Николая Васильевича, ПРИНИМАЕТ В СЧЕТ ОПЛАТЫ размещаемых дополнительных акций подлежащее приватизации находящееся в федеральной собственности имущество стоимостью 20 028 667 (двадцать миллионов двадцать восемь тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей, по состоянию на 07 октября 2014 года, в составе:

№ п/п	Наименование объекта движимого имущества	Номер объекта в реестре федерального имущества	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2014 (руб.)
1	2	3	4
1.	Объект незавершенного строительства "Госконюшня с лабораторией"	B23440005542	17 630 723,00
2.	Объект незавершенного строительства "Ипподромное поле"	B23440005543	223 382,00
3.	Автомобиль ВАЗ 212180	П25440000349	60 173,00
4.	Бензопила "STL-360"	П25440000349	7 350,00
5.	Вагон-гардероб	П25440000349	54 780,00
6.	Вагон-диспетчерская	П25440000349	41 149,00
7.	Видеокамера SONY DCR-TRV	П25440000349	4 377,00
8.	Емкость для воды	П25440000349	2 773,00
9.	Компьютер в сборе(Intel@Core 2 Duo)	П25440000349	7 363,00
10.	Конный экипаж	П25440000349	5 581,00
11.	Навозоразбрасыватель РОУ-6	П25440000349	816 555,00

№ п/п	Наименование объекта движимого имущества	Номер объекта в реестре федерального имущества	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2014 (руб.)
1	2	3	4
12.	Плуг для трактора ДТ-75	П25440000349	75 752,00
13.	Плуг для трактора ДТ-75	П25440000349	75 752,00
14.	Плющилка для овса "Пиколо-11"	П25440000349	5 166,00
15.	Погрузчик-копновоз универсальный ПКУ-08-0	П25440000349	2 630,00
16.	Прицеп для перевозки лошадей	П25440000349	27 926,00
17.	Прицеп тракторный 2 ПТС-6 новый КН 43-32 КВ	П25440000349	49 181,00
18.	Прицеп тракторный 2 ПТС-6 КШ 08-66	П25440000349	49 181,00
19.	РВК для трактора для К-701	П25440000349	227 252,00
20.	Сварочный аппарат передвижной	П25440000349	42 275,00
21.	Сварочный аппарат 380 в	П25440000349	2 235,00
22.	Сварочный аппарат ТДМ-503-1771	П25440000349	41 875,00
23.	Сенник с. Бахта (Сарай для сена)	П25440000349	18 123,00
24.	Трактор МТЗ-82.1.57	П25440000349	172 952,00
25.	Трактор "Беларусь - 82.1"	П25440000349	174 488,00
26.	Трактор Т-25	П25440000349	11 356,00
27.	Упряжь троечная парадная	П25440000349	4 540,00
28.	Холодильная камера 1978 г.	П25440000349	33 110,00
29.	Шарабан троечный	П25440000349	11 191,00
30.	Экипаж	П25440000349	5 001,00
31.	Экипаж детский 1990 г.	П25440000349	6 818,00
32.	Теплая стоянка	П25440000349	91 558,00
33.	Слаботочные сети	П25440000349	46 099,00
	ИТОГО:		20 028 667,00

Рыночная стоимость подлежащего приватизации имущества составляет 20 028 667 (двадцать миллионов двадцать восемь тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей.

*«Имущество, указанное в передаточном акте, имеется в наличии и может быть передано открытому акционерному обществу»*

От передающей стороны:  
Территориальное управление  
Федерального агентства по управлению  
государственным имуществом в  
Кировской области

Заместитель руководителя  
Погожева Татьяна Николаевна

МП

201\_\_ г.

От принимающей стороны:

ОАО «Российские Ипподромы»

Генеральный директор  
Исаков Николай Васильевич

МП

201\_\_ г.



Проставить пронумерованные  
для скрепления печати  
ДОКУМЕНТОВ  
2  
(два) листа



Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
0317001	0317001
по ОКТО	00465730

АО "Роситподъем" ИНН 7714873807, 125284, Москва г. Беговая ул. дом № 22, тел.: (495) 945-42-41, р/с 40702610100300000412, в банке АО "ОТП БАНК", БИК 044525311, к/с 30101810000000000311  
Кировское региональное управление (организация)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ (структурное подразделение)

(ненужные зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
22	31.10.2019

Вид деятельности	номер	142/П
дата	07.11.2019	
Дата начала инвентаризации	11.11.2019	
Дата окончания инвентаризации	15.01.2020	
Вид операции		

### ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства

находящиеся в аренде ООО "ПРОМСТРОЙ"

Местонахождение Кировское региональное управление

Арендодатель \*

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

### РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета				
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской (Документа о регистрации)	паспорта (Документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
✓ 1	Автомобиль ВАЗ 212180				2003	01.430007					1	60 173,00	
2	Вагон-доспелчерская					01.430009					1	41 149,00	
3	Здание склада, площадь 69,2 кв.м					01.430006					1	131 572,00	
4	Земельный участок 279.401 кв.м					01.090009					1	8 046 749,00	
5	Земельный участок площадь 527.878 кв.м					01.430001					1	3 683 473,00	
6	Конюшня, площадь 978,4 кв.м					01.430002					1	3 158 064,00	
✓ 7	Навозразбрасыватель РОУ-6					01.430010					1	816 555,00	
✓ 8	Плуг для трактора ДТ-75					01.430012					1	75 752,00	
✓ 9	Прицеп для перевозки лошадей					01.430013					1	27 926,00	
10	Сенник с. Бахта(Сарай для сена)					01.430019					1	18 123,00	
11	Склад, площадь 134,1 кв.м					01.430004					1	260 230,00	
12	Слаботочные сети					01.430024					1	46 069,00	
✓ 13	Теплая стоянка					01.430023					1	91 558,00	
✓ 14	Трактор Т-25					01.430022					1	11 356,00	
Итого по странице:											Итого	14	16 448 779,00

а) количество порядковых номеров

Четырнадцать

б) общее количество единиц фактически

Ноль

Ноль рублей 00 копеек

в) на сумму фактически

Ноль рублей 00 копеек

(прописью)

(прописью)

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Четырнадцать	_____	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Ноль	_____	(подпись)
в) на сумму фактически	Ноль рублей 00 копеек	_____	(подпись)

Все подсчеты итогов по опискам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Руководитель Управления по налогам и имущественным отношениям (должность)	_____	(подпись)	Тараканов А.В. (расшифровка)
Члены комиссии	Заместитель руководителя Управления по налогам и имущественным отношениям (должность)	_____	(подпись)	Рысев О.В. (расшифровка)
	Заместитель руководителя Управления по работе с регионами (должность)	_____	(подпись)	Новиков А.В. (расшифровка)
	Бухгалтер Бухгалтерии (должность)	_____	(подпись)	Титаренко А.А. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 14, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)
_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)
_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)

31 октября 2019 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

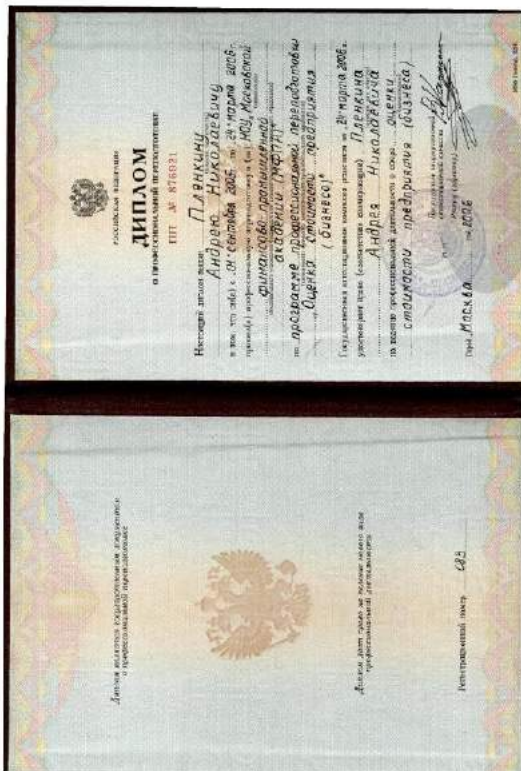
_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)
-------	-------------	-------	-----------	-------	---------------

\* \_\_\_\_\_ г.













**Выписка**  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Плетниковой Ирины Николаевны (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации) о том, что Плетникова Ирина Николаевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

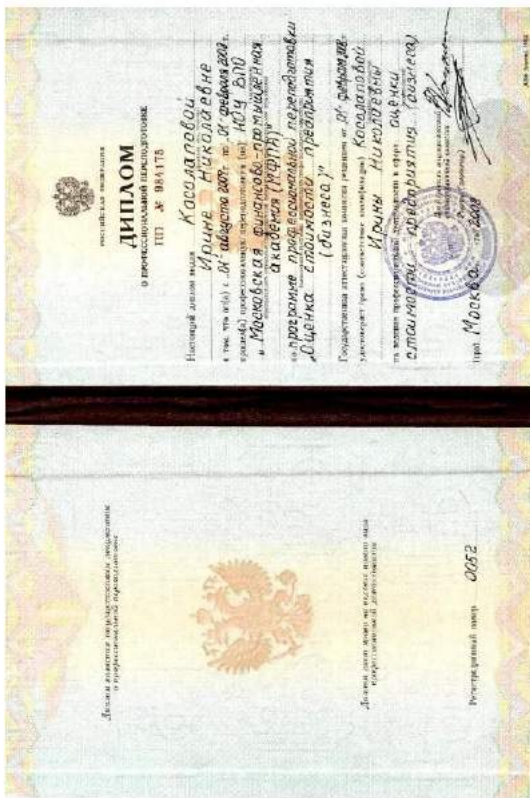
и включен(а) в реестр оценщиков «24» марта 2008г. за регистрационным № 004109

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Длинные сведения предоставлены по состоянию на 27 марта 2017 г.

Дата составления выписки «27» марта 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова



Фамилия изменена на Плетникову на основании свидетельства о регистрации брака серии 1-ИР №833064 от 21.12.2009г.







**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 9691R/776/00009/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 9691R/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **ООО «Оценочно-Консультативный Центр»**  
Местонахождение: 610017, г.Киров, пр-кт Октябрьский, д.98, пом.1002  
ИНН 4345131989

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей  
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

**Франшиза:** не установлена.  
**Территория страхования:** Российская Федерация.  
**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «13» октября 2019г. и действует до «12» октября 2020г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
Альфа-групп  
Кировский филиал  
Для документов  
г. Киров  
  
Сидлева С.С./

**Страхователь:**  
  
/Пленкин А.Н./  
Место и дата выдачи полиса:  
г.Киров  
«13» октября 2019 г.