



Отчёт № 07-7132-2023

ОБ ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Том 1

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 04.08.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.08.2023 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «РУСКОНСАЛТ»

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ГАЗПРОМ ДОБЫЧА ОРЕНБУРГ»

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	5
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
2.6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	8
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.2. АНАЛИЗ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4. АНАЛИЗ РЫНКА	11
4.1. ОБЗОР РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ	11
5. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	12
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	12
5.1.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НОВЫХ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	12
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	13
5.2.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	13
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	14
5.3.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	14
5.4. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	15
5.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	15
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	16
6.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	16
6.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	19
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	20
8. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.....	21
8.1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ.....	21
8.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	21
9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	22
9.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	22
9.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	22
10. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ)	23
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ)	29

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки		Договор № 498-08 от «29» мая 2023 г., заключенный между ООО «РУСКонсалт» и ООО «Газпром добыча Оренбург»		
Дата составления отчета и порядковый номер отчета		Отчет № 07-7132-2023 от 09.08.2023 г.		
Объект оценки (состав объекта оценки)				
№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Инв. №	Гос. номер
1	IVECO-330-30 тягач седельный	1993	10*3932	В 554 ТР 56
2	Полуприцеп VANTTOL	1993	10*3932	АВ 8852 56
Дата оценки		04 августа 2023 года		
Вид определяемой стоимости		Рыночная		
Ограничения и пределы применения полученного результата		Результаты оценки предполагается использовать для целей купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предусмотрено.		

ИТОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Инв. №	Гос. номер	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	IVECO-330-30 тягач седельный	1993	10*3932	В 554 ТР 56	543 000,00	452 500,00
2	Полуприцеп VANTTOL	1993	10*3932	АВ 8852 56	990 000,00	825 000,00
ИТОГО					1 533 000,00	1 277 500,00

Оценщик

К.С. Кещян

Утверждаю
Генеральный директор

П.В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки				
№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Инв. №	Гос. номер
1	IVECO-330-30 тягач седельный	1993	10*3932	В 554 ТР 56
2	Полуприцеп VAN'TOOL	1993	10*3932	АВ 8852 56
Вид права, учитываемый при оценке		Право собственности		
Цель оценки		Определение рыночной стоимости в соответствии с п. 13. ФСО II для совершения сделки купли-продажи		
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом		Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»		
Вид стоимости и предпосылки стоимости		Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках		
Типичные рыночные предпосылки		Соответствуют условиям п. 14 ФСО II		
Иные предпосылки		Отсутствуют		
Дата оценки		04 августа 2023 г.		
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»		<p>В соответствии с п. 1.4 Договора результатом оказанных Оценщиком услуг является составление в письменной форме и передача Заказчику Отчета об оценке Объекта оценки, соответствующего требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Отчет).</p> <p>Отчет должен содержать расчет итоговой стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации.</p> <p>Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком и осмотра Объектов оценщиком, а также данных специализированных открытых источников. Специалисты Исполнителя не проводят технической или иной экспертизы Объекта оценки.</p> <p>Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.</p> <p>Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента его составления и подписания.</p> <p>Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемых объектов, строительно-технической и технологической экспертизы объектов оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</p> <p>Без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки.</p>		
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку (в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)		Отсутствуют		
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке		<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>		
Форма составления Отчета об оценке		Бумажная		
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования		Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объекта оценки, отсутствуют		
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке		Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки		
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин		Не предусматривается		
Специфические требования к Отчету об оценке		Нет		

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки

ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Оренбург»
Сокращенное наименование	ООО «Газпром добыча Оренбург»
Местонахождение	460058, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Чкалова, д. 1/2
ИНН	5610058025
ОГРН	1025601028221, дата присвоения 10.11.2002 г.

Сведения об оценщике приведены в Томе 2 Отчета № 07-7132-2023, содержащем сведения о персональных данных.

Таблица 3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	«РУСКонсалт»
Местонахождение	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
Фактический адрес	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
ОГРН и дата его присвоения	1086163005972 присвоен 29.12.2008 г
ИНН/КПП	6163095497/616401001
Страховой полис	САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис № 922/2337025134. Срок действия полиса с 15.04.2023 г. по 15.04.2024 г. Страховая сумма: 100 000 001 рубль.
Заявление о праве заниматься оценочной деятельностью	ООО «РУСКонсалт» имеет в штате более 2-х специалистов, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.	

2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 4. Сведения об иных специалистах и организациях

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях	Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались.

2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данного отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки.

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик (Стандарты и правила Ассоциации «МСО», утвержденным Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол №19 от 11.07.2016 г.)

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется 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.

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом, являются ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №10:

- ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ФСО II, раскрывающий виды стоимости;
- ФСО III, раскрывающий процесс оценки;
- ФСО IV, устанавливающий требования к заданию на оценку;

- ФСО V, содержащий информацию о подходах и методах оценки;
- ФСО VI, устанавливающий требования к содержанию отчета об оценке;
- ФСО №10, устанавливающий требования к проведению оценки машин и оборудования

2.6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие действия¹:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

¹ п. 1 ФСО III

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 15 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Оценщик должен привести перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщики основывались на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- ПТС 56 ЕН 229866;
- Свидетельство о регистрации ТС 56 01 287883;
- Акты технического обследования №4;
- Инвентарная карточка учета объекта ОС.

При проведении работ по определению стоимости имущества Исполнитель использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении 1 к Отчету).

Заказчиком была предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 9 настоящего Отчета.

3.2. АНАЛИЗ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

При анализе документов выявлено, что оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Газпром добыча Оренбург», реквизиты приведены ниже.

Таблица 5. Реквизиты собственника

ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Оренбург»
Сокращенное наименование	ООО «Газпром добыча Оренбург»
Местонахождение	460058, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Чкалова, д. 1/2
ИНН	5610058025
ОГРН	1025601028221, дата присвоения 10.11.2002 г.

3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Значение	
	Грузовой тягач седельный	Полуприцеп-цистерна
Наименование объекта (по ПТС)	IVECO-330-30	VANTTOOL
Марка, модель	IVECO-330-30	VANTTOOL
Год выпуска	1993	1993
Гос. номер	В 554 TP 56	AB 8852 56
Заводской номер, VIN	WJME3GPT004148191	WABC04757135000
Модель, № двигателя	-	-
Мощность двигателя, л.с.	306	-
Цвет	белый	стальной
Инвентарный номер	10*3932	10*3932
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие обременений	не выявлено	не выявлено
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	927 833,00	

3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии объекта оценки приведены на фото ниже.

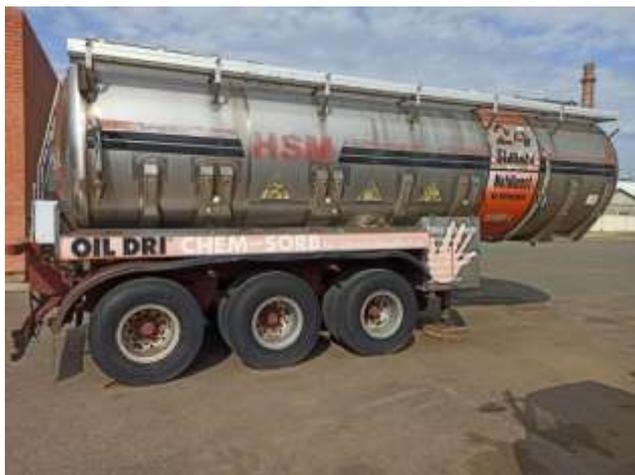


Фото 1 Полуприцеп VANTTOL, инв. № 10*3932



Фото 2 Полуприцеп VANTTOL, инв. № 10*3932



Фото 3. IVECO-330-30 тягач седельный,
инв. № 10*3932



Фото 4. IVECO-330-30 тягач седельный,
инв. № 10*3932

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ²

Первичный рынок. В январе — июне 2023 года на российском рынке было реализовано 62,7 тыс. новых грузовиков, на 66,5% больше относительно аналогичного периода прошлого года. А в первом летнем месяце объём продаж составил 12,8 тыс. единиц техники, в 2,2 раза больше, чем годом ранее, следует из отчёта «Автостата».

«КАМАЗ» продолжает удерживать первое место в рейтинге марок — 15,46 тыс. грузовиков. Продажи машин выросли незначительно, особенно если сравнивать с динамикой китайских брендов, — всего на 2,7%. Доля производителя на рынке за год сократилась с 39,9 до 24,6 %.

«Серебро» рейтинга достаётся SITRAK. В первом полугодии 2022 года продукция этого бренда ещё не была представлена на рынке, а сейчас объём продаж превысил 10,38 тыс. машин. На третьем месте в топ-5 расположился другой китайский производитель Shacman: автопарки российских предприятий пополнили почти 8,6 тыс. грузовиков (+210,4% год к году).

Замыкают рейтинг FAW (5,86 тыс. грузовиков) и Howo (3,67 тыс. грузовиков). Помимо «КАМАЗа», из российских производителей в топ-10 удалось попасть только Горьковскому автозаводу. За 6 месяцев на рынке реализовали около 3,2 тыс. машин. К слову, результат МАЗа чуть скромнее — менее 3,1 тыс. авто.

Безоговорочное первенство среди популярных моделей занимает SITRAK C7H. За полгода в стране продали 10,38 тыс. единиц техники. Также в топ-5 вошли FAW CA3310 (4,36 тыс. штук), КАМАЗ-65115 (3,67 тыс. штук), КАМАЗ-43118 (3,49 тыс. штук) и Shacman SX3318 (3,3 тыс. штук).

Рынок новой прицепной техники в первом полугодии 2023 года составил 20 965 единиц. Продажи полуприцепов выросли на 29,3%, до 18,2 тыс. штук, а продажи прицепов, наоборот, упали на 10,4%, указано в отчёте Национального агентства промышленной информации.

Как и годом ранее, топ-5 марок полуприцепов возглавляет «Тонар». Компания нарастила продажи на 30,4% (3,54 тыс. штук) и сейчас занимает практически одну пятую часть рынка. На втором месте расположился Grunwald: в этом полугодии производитель увеличил объём продаж в 3,6 раза, до 1,7 тыс. полуприцепов.

Реализация продукции ТЗА за год выросла ещё существеннее, в 4,1 раза, до 1,1 тыс. полуприцепов. Четвёртое место в рейтинге занимает другой российский бренд Bonum — 875 единиц (+90,6% год к году). Замыкает топ-5 бренд Schmitz, продажи техники которого сократились вдвое, до 833 штук.

Рынок прицепов в первом полугодии показал отрицательную динамику, хотя всем брендам, попавшим в топ-5, удалось нарастить продажи. С первой по третью строчку рейтинга расположились НЕФАЗ (660 штук), «Автомастер» (167 штук) и «Машино-деталь» (156 штук). Замыкают топ-5 бренды, которые существенно всего увеличили реализацию техники на рынке: МАЗ (140 прицепов, +50,5%) и ТЗА (131 прицеп, рост в 2,3 раза).

Вторичный рынок. В мае 2023 года вторичный рынок грузовых автомобилей увеличился на 36% в годовом выражении. За этот период в России перерегистрировали 26,1 тыс. транспортных средств, следует из отчёта «Автостат Инфо».

Продажи иномарок выросли вдвое, до 13,6 тыс. машин. Транспортные предприятия охотно передают грузовики новым владельцам на фоне подорожания запасных частей и расходников, в связи с чем доля иностранных машин на вторичном рынке за год выросла до 53,2% (+6,1%).

Топ-5 марок рынка подержанных грузовиков по-прежнему с большим отрывом возглавляет «КАМАЗ». В мае новых владельцев обрели 6,66 подержанных грузовиков «КАМАЗ». Чаще всего собственники перепродают модель КАМАЗ-65115 (почти 1 тыс. штук). Второе место по частоте регистраций занимает Volvo FH — 879 машин (+63,4% год к году).

Следом в топ-5 расположились модели Mercedes-Benz Actros (845 машин), КАМАЗ-43118 (726 машин) и КАМАЗ-5490 (634 машины). Продажи этих трёх моделей тоже показали положительную динамику.

Иностранные бренды Volvo и MAN замыкают топ-5 популярных марок вторичного рынка. В мае автовладельцы перепродали 1 588 шведских и 1 476 немецких грузовиков. Продажи б/у грузовиков ГАЗ (2,47 тыс. штук) и МАЗ (1,79 тыс. штук) за год выросли на 33,8 и 31 % соответственно.

Согласно п. 10 ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

Результаты анализа вторичного рынка приведены в разделе 6.1 (в части отражения стоимости аналогов, подобранных для расчета рыночной стоимости оцениваемых транспортных средств сравнительным подходом).

² <https://igrader.ru/cargo/v-pyervom-polugodeeee-rinok-gruzoveekov-viros/>; <https://igrader.ru/trailers/rinok-preetsyepnoyi-tyehneekee-sostavel-21-tis/>; <https://igrader.ru/cargo/vtorechniy-rinok-gruzovih-avtomobeelyeyi-uvyeleecheelsya>

5. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на изготовление объекта (с учетом износа), являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта.

Стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется разницей между стоимостью нового объекта и потерей стоимости за счет накопленного износа. Стоимость нового, не бывшего в эксплуатации объекта, в зависимости от применяемого метода может быть определена как полная стоимость воспроизводства (ПСВ) или как полная стоимость замещения (ПСЗ).

Общая модель затратного подхода при оценке машин и оборудования выглядит следующим образом:

$$PC = C_{з/в} - I_n \quad (1), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость;

C_{з/в} - стоимость замещения/воспроизводства;

I_n - накопленный износ.

5.1.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НОВЫХ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

В рамках затратного подхода при определении стоимости новых машин и оборудования без учета накопленного износа используются следующие методы:

- метод сравнения с идентичным объектом;
- метод ценовых индексов;
- метод прямого сравнения с аналогом;
- метод расчета по корреляционным моделям;
- метод расчета по цене однородного объекта.

Для оценки объектов, которые предполагается передать Банку в качестве залога, в тех случаях, когда известны марка, завод изготовитель или поставщик, оценке подлежит ПСВ (полная стоимость воспроизводства). Оценка ПСВ должна проводиться «Методом сравнения с идентичным объектом».

В тех случаях, когда марку идентифицировать невозможно, завод изготовитель ликвидирован или реперофилирован, объект снят с производства или объект отличается от аналога техническими характеристиками, может быть оценена ПЗС (полная стоимость замещения). Для оценки ПЗС рекомендуется использовать «Метод прямого сравнения с аналогом» или «Метод расчета по корреляционным моделям».

МЕТОД СРАВНЕНИЯ С ИДЕНТИЧНЫМ ОБЪЕКТОМ

Идентичный объект - это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку, комплектацию, дополнительную оснастку, завод изготовитель. В качестве полной стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет или печатных изданиях, запрос на завод (фирму) изготовитель. Допускается устная консультация с представителями фирм, торгующих или изготавливающих оборудование. Не допускается использовать в качестве источника информации о стоимости нового оборудования договоры купли-продажи, мены, дарения, акты оценки для взноса в уставный капитал, данные бухгалтерского учета.

МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ С АНАЛОГОМ

Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену аналога необходимо внести коррективу на эти различия. Корректировки на параметрические различия подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки, к цене аналога следующим образом:

$$C_{кор} = C_{ан} + П = C_{ан} + b \times (X_{об} - X_{ан}) \quad (2), \text{ где}$$

C_{кор} - цена аналога, скорректированная внесением поправки;

C_{ан} - исходная цена аналога до корректировки;

П - абсолютная поправка к цене аналога;

b - «цена» единицы параметра, т.е. величина, показывающая на сколько изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

X_{об}, X_{ан} - значения ценообразующего параметра для оцениваемого объекта и аналога соответственно.

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$C_{кор} = C_{ан} \times K_{кор} \quad (3), \text{ где}$$

$K_{кор}$ - корректирующий коэффициент, который определяется по формуле:

$$K_{кор} = (X_{об} / X_{ан})^n \quad (4), \text{ где}$$

n - показатель степени, учитывающий силу влияния параметра X на цену C и называемый коэффициентом торможения.

Из представленных формул видно, что воспользоваться этими методами можно только в том случае, если известны цена единицы параметра b или коэффициент торможения n . Эти коэффициенты для разных видов машин и оборудования различны, информация о величине коэффициентов отсутствует и их необходимо определять также расчетным путем. Необходимость их расчета накладывает дополнительные условия на применение данного метода:

1. для расчета необходимо найти как минимум два аналога, отличающихся значением ценообразующего параметра;
2. значение ценообразующего параметра объекта оценки должно лежать между значениями ценообразующих параметров аналогов, т.е. то есть должно выполняться условие:

$$X_{ан1} < X_{об} < X_{ан2} \quad (5)$$

3. ценообразующие параметры аналогов и объекта оценки не должны значительно отличаться друг от друга.

Цена единицы параметра b и коэффициента торможения n рассчитываются по формулам:

$$b = (C_{ан1} - C_{ан2}) / (X_{ан1} - X_{ан2}) \quad (6)$$

$$n = \ln(C_{ан1} / C_{ан2}) / \ln(X_{ан1} / X_{ан2}) \quad (7)$$

МЕТОД РАСЧЕТА ПО КОРРЕЛЯЦИОННЫМ МОДЕЛЯМ

Для реализации данного метода необходимо подобрать достаточно много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и по этому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - это принцип определения рыночной стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемым объектам. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Важный вопрос при применении сравнительного подхода - правильный выбор объекта сравнения (аналога). Основное правило заключается в том, что объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, то есть оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин и оборудования по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

5.2.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:

- метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени);
- метод сравнения с идентичным объектом;
- метод сравнения продаж;
- метод направленных качественных корректировок;
- метод расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

На практике рекомендуется применять «Метод сравнения продаж» и в тех случаях, когда нет аналогичных объектов для сравнения «Метод сравнения с идентичным объектом». Остальные методы применять не рекомендуется так как, применение данных методов приводит к значительной погрешности итогового результата.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов покупатель не заплатит за данный объект больше стоимости объекта аналогичной полезности. Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

На первом этапе анализируются источники информации, относящиеся к вторичному рынку, и проводится выбор аналогов. Для сбора информации и выбора аналогов используются прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация о ценах предложений к продаже оборудования бывшего в употреблении, размещенная в сети Интернет, в центральных и региональных печатных изданиях. В качестве базы оценки используют цены предложений к продаже объектов, бывших в употреблении, идентичных оцениваемому. Аналоги должны удовлетворять следующим условиям:

- желательно, чтобы аналог и объект оценки имели одинаковую модель (в случае ее наличия), завод и страну изготовитель;
- количество аналогов, используемых при расчетах, желательно не менее двух;
- желательно, чтобы аналог и объект оценки имели примерно одинаковый хронологический возраст и несущественно отличались техническим состоянием;
- в качестве аналогов рекомендуется использовать объекты как «старше», так и «моложе», возраста объекта оценки;
- в случае значительного количества предложений на продажу подержанного имущества необходимо придерживаться правила, чтобы стоимость аналогов одного года выпуска не отличалась более чем на 30%.

На втором этапе проводят понижающую корректировку к ценам аналогов, учитывающую возможное снижение цены в процессе торга между покупателем и продавцом.

На этом этапе рассчитывают износ объекта оценки и каждого из отобранных аналогов. Если объект оценки и объекты-аналоги имеют аналогичное техническое состояние, корректировка не вводится.

На четвертом этапе рассчитывается рыночная стоимость объекта.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ С ИДЕНТИЧНЫМ ОБЪЕКТОМ

Достаточно часто для оценки объектов применяется метод сравнения с идентичным объектом, когда не удается подобрать необходимое число аналогов, удовлетворяющих требованиям, приведенным в методе сравнения продаж.

Полная стоимость воспроизводства или замещения равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупаются те доходы, которые может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход является одним из основных подходов, используемых для оценки объектов недвижимости, бизнеса, имущественных комплексов действующих предприятий и других доходприносящих активов.

5.3.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Расчет стоимости данным подходом осуществляется двумя методами:

- методом прямой капитализации.
- методом дисконтирования денежных потоков.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (МПК)

Данный метод предполагает, что ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (8), \text{ где}$$

V - рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I - доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R - коэффициент капитализации для объекта оценки.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ (ДДП)

Данный метод предполагает подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (9), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода *t*;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода *t*;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

5.4. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Затратный подход Затратный подход допустимо применять для объектов срок службы, которых не превышает 3-5 лет, либо при отсутствии вторичного рынка аналогичных объектов. Вторичный рынок для объектов достаточно развит и позволяет получить необходимый объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, исходя из этого, а также на основании ФСО №10 п. 13³, оценщиком было принято решение отказаться от оценки рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Сравнительный подход используется лишь при наличии активного рынка и доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. Анализ рынка позволил выявить объекты аналоги достаточные для расчета рыночной стоимости для всех объектов, расчет рыночной стоимости произведен методом сравнения продаж.

Доходный подход к оценке машин и оборудования применять не рекомендуется, так как стоимость, полученная данным подходом, относится не только к оцениваемому объекту, но и ко всем активам, которые участвуют в производстве.

5.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Поскольку рыночная стоимость объектов, входящих в состав объекта оценки, определена в рамках одного подхода (сравнительного), рыночная стоимость каждого конкретного объекта соответствует стоимости, полученной в рамках используемого подхода.

³ п. 13 ФСО-10: «При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования»

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов на вторичном рынке. основополагающим принципом метода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости объекта аналогичной полезности.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества данным методом реализуется в следующей последовательности.

ЭТАП № 1. На данном этапе анализируются источники информации, относящиеся к вторичному рынку, и проводится выбор аналогов. Для сбора информации и выбора аналогов используются прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация о ценах предложений к продаже оборудования, бывшего в употреблении, размещенная в сети Интернет, в центральных и региональных печатных изданиях.

Аналоги должны удовлетворять следующим условиям:

- желательно, чтобы аналог и объект оценки имели одинаковую модель (в случае ее наличия), завод и страну изготовитель;
- желательно, чтобы аналог и объект оценки имели примерно одинаковый хронологический возраст и несущественно отличались техническим состоянием;
- в качестве аналогов рекомендуется использовать объекты как «старше», так и «моложе», возраста объекта оценки.

Данные об объектах аналогах приведены в таблице ниже.

Таблица 7. Данные об объектах-аналогах

№ п/п	Наименование объекта	Модель	Год выпуска	Тех. состояние	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Седелный тягач	Iveco 375 л.с.	1996	рабочее	760 000	https://simferopol.drom.ru/spec/iveco/eurotech/truck-tractor/truck-tractor/51129861.html
2	Седелный тягач	Iveco 375 л.с.	1995	рабочее	550 000	https://ekaterinburg.drom.ru/spec/iveco/eurotech/truck-tractor/truck-tractor/49682227.html
3	Седелный тягач	Iveco 375 л.с.	1995	рабочее	580 000	https://primorsko-ahtarsk.drom.ru/spec/iveco/440e35/truck-tractor/truck-tractor/51864034.html
4	Полуприцеп-цистерна	Magyar 29 000 л	1997	рабочее	1 350 000	https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_himicheskaya_tsisterna_magyar_sr3meh_1997_3024764694
5	Полуприцеп-цистерна	Burg 25 000 л	1992	рабочее	1 080 000	https://www.avito.ru/podstepki/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_himicheskaya_tsisterna_burg_bpdo_12-27_1992_2969020362
6	Полуприцеп-цистерна	HORNDL 28 000 л	1996	рабочее	1 200 000	https://rubtsovsk.drom.ru/spec/horndl/msa33-27/semitrailer/s-food/48076559.html

ЭТАП № 2. На втором этапе проводится понижающая корректировка к ценам аналогов, учитывающая возможное снижение цены в процессе торга между покупателем и продавцом. Расчет скорректированной цены проводится по формуле:

$$Ц_{ан\ i} = Ц_{анк\ i} + К_{т\ (10)}, \text{ где}$$

$Ц_{ан\ i}$ - скорректированная стоимость i -го аналога;

$К_{т}$ - понижающий коэффициент.

В рамках настоящей работы величина $К_{т}$ определена как средняя величина скидки по данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», выпущенного ПЦМИОО в 2019 г. (автор – Лейфер Л.А.), стр. 58.

**Границы расширенного интервала для скидки
«на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.3

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	7,9	17,1
Электронное оборудование	14	8,1	19,5
Инструменты, инвентарь, приборы	13	7,8	18,6

Согласно данным Справочника, значение скидки для категории «спецтехника узкого применения» составляет от 7,4%. Данная величина приняты к расчетам.

ЭТАП № 3. На третьем этапе проводят корректировку на износ, учитывающую разницу в условиях эксплуатации. В рамках данного отчета износ был рассчитан методом экспертизы технического состояния.

МЕТОД ЭКСПЕРТИЗЫ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Расчет износа проводится «Методом экспертизы технического состояния» согласно градации износа, приведенного в таблице ниже.

Таблица 8. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования⁴

Физическая характеристика состояния	Оценка состояния, (обозначение)	Коэффициент износа, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшийся оборудование в отличном состоянии	Новое	0-5
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	6-15
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	Удовлетворительное	36-60
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	Условно пригодное	61-80
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	Неудовлетворительное	81-90
Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	Условно-пригодное с истекшим сроком службы	90-95
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	95-97,5
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	Негодное к применению или лом	97,5-100

Расчет корректирующего коэффициента рассчитывался по формуле:

$$K_{и} = (1 - I_0) / (1 - I_a) - 1 \quad (11), \text{ где}$$

$K_{и}$ – корректирующий коэффициент;

I_a – износ объекта-аналога;

I_0 – износ оцениваемого объекта.

Величина износа оцениваемых объектов определена на основании представленных актов технического состояния.

ЭТАП № 4. На четвертом этапе рассчитывается корректировка на отличие в технических характеристиках.

Объект оценки – Полуприцеп VANTTOL с объемом цистерны 19 000 литров. В качестве объектов-аналогов приняты полуприцепы-цистерны с объемом, отличным от объема цистерны оцениваемого объекта: 25 000 – 29 000 литров.

Корректировка вводилась по формуле:

$$K_{кор} = (X_{об} / X_{ан})^n - 1 \quad (12), \text{ где}$$

⁴ «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», изданного ПЦМИОО (под ред. Л.А. Лейфера), Нижний Новгород, 2019 г., стр. 222-223.

$X_{об}$, $X_{ан}$ - значения ценообразующего параметра (объем, мощность двигателя) для оцениваемого объекта и аналога соответственно;

n - коэффициент торможения, рассчитанный по формуле 7.

Для расчета коэффициента торможения использованы рыночные данные о продаже новых полуприцепов-цистерн с различным объемом цистерн.

Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет коэффициента торможения (Полуприцеп VANTTOL)

№ п/п	Наименование показателя	Описание показателя		Источник информации
1	Наименование аналога	Полуприцеп-цистерна GT7 ППЦ-28	Полуприцеп-цистерна GT7 ППЦ-33	https://exkavator.ru/trade/lot/834117/2022-gt7_ppts-28.html ; https://exkavator.ru/trade/lot/834120/2023-gt7_ppts-33.html
2	Ценообразующий параметр (объем цистерны, куб. м) ($X_{ан}$)	28,0	33,0	
3	Цена, руб. ($C_{ан}$)	5 490 000	5 720 000	
4	Коэффициент торможения	0,250		

Расчет корректировки на отличие в ценообразующем параметре (объеме цистерны) оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет корректировки на различие в объеме цистерн (Полуприцеп VANTTOL)

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ценообразующий параметр объекта-аналога, (объем цистерны, л) ($X_{ан}$)	29 000	25 000	28 000
Ценообразующий параметр объекта оценки, (объем цистерны, л) ($X_{об}$)	19 000		
Коэффициент торможения (n)	0,250		
Коэффициент корректировки ($X_{об} / X_{ан}$) ⁿ (формула 4)	0,90	0,93	0,91
Корректировка на параметр (формула 12)	-10%	-7%	-9%

Объект оценки - IVECO-330-30 тягач седельный с мощностью двигателя 306 л.с. В качестве объектов-аналогов приняты седельные тягачи IVECO с мощностью двигателя, отличной от двигателя оцениваемого объекта (375 л.с.)

Для расчета коэффициента торможения использованы рыночные данные о продаже новых седельных тягачей с двигателями разной мощности.

Таблица 11. Расчет коэффициента торможения (седельный тягач Iveco 330-30)

№ п/п	Наименование показателя	Описание показателя		Источник информации
1	Наименование аналога	Седельный тягач MAN TGX 470	Седельный тягач MAN TGX 510	https://www.avito.ru/ekaterinburg/gruzoviki_i_sp_etstehnika/man_tgx_18.470_2023_3124097805 ; https://www.avito.ru/moskva/zelenograd/gruzoviki_i_spetstehnika/man_tgx_18.510_2023_3284453427
2	Ценообразующий параметр (Мощность двигателя, л.с.) ($X_{ан}$)	471	510	
3	Цена, руб. ($C_{ан}$)	16 250 000	16 700 000	
4	Коэффициент торможения	0,343		

Расчет корректировки на отличие в ценообразующем параметре (мощность двигателя) оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет корректировки на различие в мощности двигателя (седельный тягач Iveco 330-30)

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ценообразующий параметр объекта-аналога, (мощность двигателя, л.с.) ($X_{ан}$)	375	375	375
Ценообразующий параметр объекта оценки, (мощность двигателя, л.с.) ($X_{об}$)	306		
Коэффициент торможения (n)	0,343		
Коэффициент корректировки ($X_{об} / X_{ан}$) ⁿ (формула 4)	0,93	0,93	0,93
Корректировка на параметр (формула 12)	-7%	-7%	-7%

ЭТАП № 5. На данном этапе рассчитывается рыночная стоимость объекта.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения принята цена за объект, как наиболее типичный на рынке транспортных средств и оборудования.

Определяется стоимость объекта исследования по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad (13), \text{ где}$$

C_o - стоимость объекта оценки, руб.;

C_{a_i} - скорректированная цена объекта-аналога, руб.;

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик использовал следующую последовательность: Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта исследования. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В сумме корректировок не учитывается корректировка на торг.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода приведен в таблицах ниже.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки: IVECO-330-30 тягач седельный, инв. № 10*3932

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги из таблицы 7		
			1	2	3
Марка (модель)		IVECO-330-30	Iveco 375 л.с.	Iveco 375 л.с.	Iveco 375 л.с.
Гос. рег. №		B 554 TP 56			
Год выпуска		1993	1996	1995	1995
Цена предложения с НДС		руб.	760 000	550 000	580 000
Поправка на торг		доли ед.	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скорректированная стоимость		руб.	703 760	509 300	537 080
Техническое состояние		пригодное к эксплуатации	пригодное к эксплуатации	пригодное к эксплуатации	пригодное к эксплуатации
Износ методом технического состояния	%	60%	60%	60%	60%
Коэффициент корректировки (формула 11)		доли ед.	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		руб.	703 760	509 300	537 080
Мощность двигателя	л.с.	306	375	375	375
Коэффициент корректировки		доли ед.	-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость		руб.	654 497	473 649	499 484
Суммарная величина корректировок за исключением корректировки на торг		доли ед.	7%	7%	7%
Вес рейтинг надежности		ед.	1	1	1
Взвешенная стоимость объекта		руб.	654 497	473 649	499 484
Сумма взвешенных стоимостей		руб.	1 627 630		
Совокупный рейтинг надежности			3		
Стоимость оцениваемого объекта с НДС, руб.			543 000		

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Полуприцеп VANTTOL, инв. № 10*3932

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги из таблицы 7		
			4	5	6
Марка (модель)		VANTTOOL	Magyar 29 000 л	Burg 25 000 л	HORNDL 28 000 л
Гос. рег. №		AB 8852 56			
Год выпуска		1993	1997	1992	1996
Цена предложения с НДС		руб.	1 350 000	1 080 000	1 200 000
Поправка на торг		доли ед.	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скорректированная стоимость		руб.	1 250 100	1 000 080	1 111 200
Техническое состояние		пригодное к эксплуатации	пригодное к эксплуатации	пригодное к эксплуатации	пригодное к эксплуатации
Износ методом технического состояния	%	60%	60%	60%	60%
Коэффициент корректировки (формула 11)		доли ед.	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		руб.	1 250 100	1 000 080	1 111 200
Объем цистерны	л	19 000	29 000	25 000	28 000
Коэффициент корректировки		доли ед.	-10%	-7%	-9%
Скорректированная стоимость		руб.	1 125 090	930 074	1 011 192
Суммарная величина корректировок за исключением корректировки на торг		доли ед.	10%	7%	9%
Вес рейтинг надежности		ед.	1	3	2
Взвешенная стоимость объекта		руб.	1 125 090	2 790 222	2 022 384
Сумма взвешенных стоимостей		руб.	5 937 696		
Совокупный рейтинг надежности			6		
Стоимость оцениваемого объекта с НДС, руб.			990 000		

6.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 15. Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Инв. №	Гос. номер	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	IVECO-330-30 тягач седельный	1993	10*3932	B 554 TP 56	543 000
2	Полуприцеп VANTTOL	1993	10*3932	AB 8852 56	990 000
ИТОГО					1 533 000

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку рыночная стоимость объектов, входящих в состав объекта оценки, определена в рамках одного подхода (сравнительного), рыночная стоимость каждого конкретного объекта соответствует стоимости, полученной в рамках используемого подхода.

Таблица 16. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Инв. №	Гос. номер	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	IVECO-330-30 тягач седельный	1993	10*3932	В 554 ТР 56	543 000,00	452 500,00
2	Полуприцеп VANTTOL	1993	10*3932	АВ 8852 56	990 000,00	825 000,00
ИТОГО					1 533 000,00	1 277 500,00

8. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

8.1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 17. Итоговое заключение о результатах оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Инв. №	Гос. номер	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	IVECO-330-30 тягач седельный	1993	10*3932	В 554 ТР 56	543 000,00	452 500,00
2	Полуприцеп VANTTOL	1993	10*3932	АВ 8852 56	990 000,00	825 000,00
ИТОГО					1 533 000,00	1 277 500,00

8.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчёт специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
6. Оценка была проведена и настоящий отчёт составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд специалиста-оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

К.С. Кещян

9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

9.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- «Оценка для целей залога: теория практика рекомендации». М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова и А.И. Мышанов. Москва. «Финансы и статистика», 2008г.
- «Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования». С.А. Смоляк. Москва «Международная академия оценки и консалтинга», 2008 г.
- «Оценка машин, оборудования и транспортных средств». А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, А.Г. Бездудная, М.К. Старовойтов. Санкт-Петербург, 2011 г.
- «Практика оценки стоимости машин и оборудования» М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика», 2005 г.
- Справочник оценщика машин и оборудования. «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», ПЦМИОО в 2019 г. (автор – Лейфер Л.А.).

9.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик (Стандарты и правила Ассоциации «МСО», утвержденным Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол №19 от 11.07.2016 г.).