

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр»

Отчет № 01/02/07-ои

об оценке
имущества ООО «Синтез Сервис-1», расположенного по адресу:
Нижегородская область, г. Дзержинск, Восточный промрайон Синтез,
Восточное шоссе, д.1

Заказчик: ООО «Синтез Сервис-1»

Исполнитель: ООО «Финансово-аналитический центр».

Дата оценки: 23.09.2016г.

г. Н. Новгород
2016 год.

Конкурсному управляющему
ООО «Синтез Сервис-1»
С.И. Слепову

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
Уважаемый Сергей Иванович!

На основании договора на оценку имущества № 01/07-он от 26.07.2016г. ООО «Финансово-аналитический центр» произвел оценку рыночной стоимости имущества ООО «Синтез Сервис-1», расположенного по адресу: 606000, Нижегородская область, г. Дзержинск, Восточный промрайон Синтез, Восточное шоссе, д.1, по состоянию на 23.09.2016 года. Анализ рынка, расчеты и составление Отчета производились в период с 23.09.2016 г. по 03.10.2016 г.

Дата проведения оценки – 23.09.2016г.

Оценка рыночной стоимости имущества произведена на основании осмотра и предоставленной документации.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) [1], Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, 2, 3 [3], Сводом Стандартов Оценки Российского общества оценщиков. (ССО РОО 2015) [7], Международных стандартов оценки [4].

В настоящем Отчете применен затратный подход. Обоснование применения используемых методов и отказа от применения затратсравнительного и доходного подходов приведены в соответствующих разделах отчета.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению, что на дату оценки рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет величину указанную в табл.1.

Таблица 1.

номер п/п	наименование	год ввода	инвентарный номер	рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Автоприцеп ПРМ-33	2005	276001	10 150
2	Автоприцеп ТАПЗ-755	2005	276002	15 400
3	Автоприцеп одноосный	2005	276004	10 000
4	Автоприцеп двухосный	2005	276005	15 200
5	Тележка тракторная	2005	386001	5 000
6	Ж/дорожная платформа №001	2005	546005	102 000
7	4-осный вагон автот.с машинным охлаждением	2005	546006	50 500
8	Ж/дорожный полувагон б/н	2005	546007	105 400
9	Железнодорожная платформа б/н	2005	546009	102 000

10	Железнодорожная платформа №002	2005	546011	102 000
11	Ж/Д Цистерна стальная №728508	2005	546013	510 200
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546023	106 900
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546024	106 900
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546025	106 900
15	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546026	106 900
16	Тепловоз (снегоочиститель) ТГМ-40С №170	2005	546030	1 511 000
17	Тепловоз ТЭМ1-1519	2005	546031	831 650
18	Тепловоз серии ТЭМ-1 №0880	2005	546032	519 800
19	Кран железнодорожный КДЭ-163	2005	546033	1 505 500
20	Тепловоз ТГМ-23Д-287	2005	546035	3 551 200
21	Машина путевая ремонтная МСШУ-4 №463	2005	546036	506 200
22	Тепловоз маневровый ТГМ-6 №160	2005	546037	4 015 500
23	Дрезина ж/д МПТ-4-569	2005	546039	1 032 400

Общая стоимость оцениваемого имущества составляет:

*14 928 700 (четырнадцать миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч
семьсот) рублей*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Если у Вас возникнут какие - либо вопросы по оценке или по нашим доводам, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор
ООО «Финансово-аналитический центр»



И.А. Семенычев

СОДЕРЖАНИЕ

	Сопроводительное письмо	3
1.	Определение задания на оценку.	5
2.	Сведения о заказчике оценки и об исполнителе	9
3.	Используемые стандарты	10
4.	Сертификат качества оценки	11
5.	Базы оценки, виды стоимости. Термины и определения	14
6.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	22
7.	Анализ рынка	23
8.	Выбор подходов и методов	28
9.	Описание объектов оценки	30
10.	Расчет стоимости объектов оценки	32
10.1	Загранный подход	32
10.2	Сравнительный подход	38
10.3.	Доходный подход	41
11.	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оборудования	41
12.	Использованная литература и нормативно-технические документы.	45
	Приложения	48

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

На основании договора на оценку имущества № 01/07-он от 26.07.2016г., Заказчик поручает, а Исполнитель производит оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Синтез Сервис-1» в лице конкурсного управляющего Слепова С.И. (далее Заказчик) и ООО «Финансово-аналитический центр» (далее Оценщик).

1) *Объект оценки:* имущество (ОС) по перечню:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Год постановки на баланс	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6
1	Автоприцеп ПРМ-33	1963	2005	276001	680,00
2	Автоприцеп ТАПЗ-755	1963	2005	276002	794,00
3	Автоприцеп одноосный	2004	2005	276004	386,00
4	Автоприцеп двухосный	2004	2005	276005	691,00
5	Тележка тракторная	1993	2005	386001	2 458,00
6	Ж/дорожная платформа №001	1960	2005	546005	12 423,00
7	4-осный вагон автон.с машинным охлаждением	1986	2005	546006	16 042,00
8	Ж/дорожный полувагон б/н	1960	2005	546007	12 887,00
9	Железнодорожная платформа б/н	1960	2005	546009	12 423,00
10	Железнодорожная платформа №002	1960	2005	546011	12 423,00
11	Ж/Д Цистерна стальная №728508	1960	2005	546013	9 105,00
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546023	1 786,00
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546024	1 786,00
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546025	1 786,00
15	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546026	1 786,00
16	Тепловоз (снегоочиститель) ТГМ-40С №170	1991	2005	546030	87 479,00
17	Тепловоз ТЭП1-1519	1991	2005	546031	33 051,00
18	Тепловоз серии ТЭМ-1 №0880	1991	2005	546032	30 316,00
19	Кран железнодорожный	1992	2005	546033	79 829,00
20	Тепловоз ТГМ-23Д-287	1992	2005	546035	83 562,66
21	Машина путевая ремонтная МСШУ-4 №463	1992	2005	546036	10 556,00
22	Тепловоз маневровый ТГМ-6 №160	1993	2005	546037	108 698,00
23	Дрезина ж/д МПТ-569	1994	2005	546039	40 880,00

Местонахождение имущества



2) *Имущественные права на объект оценки:* частная собственность.

3) *Цель оценки:* определение рыночной стоимости объектов оценки.

4) *Предполагаемое использование результатов оценки:* Основываясь на информации, полученной от Заказчика, Оценщику стало известно, что он намерен использовать результаты настоящего Отчета об оценке для целей купли-продажи в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ (с изменениями от 22 августа, 29, 31 декабря 2004 г., 24 октября 2005 г., 18 июля, 18 декабря 2006 г., 5 февраля, 26 апреля, 19 июля, 2 октября, 1 декабря 2007 г., 23 июля 2008 г., N 160-ФЗ; от 3 декабря 2008г. №250-ФЗ; от 30 декабря 2008г. №296-ФЗ; от 30 декабря 2008г. №306-ФЗ; от 28 апреля 2009г. №73-ФЗ; от 19 июля 2009г. № 195-ФЗ; от 17 декабря 2009г. №323-ФЗ; от 27 декабря 2009г. №374-ФЗ; от 22 апреля 2010г. №65-ФЗ; от 27 июля 2010г. №219-ФЗ; от 27 июля 2010г. №227-ФЗ; от 28 декабря 2010г. №429-ФЗ; от 7 февраля 2011 г. №8-ФЗ; от 3 мая 2011г. №91-ФЗ; от 1 июля 2011 г. №169-ФЗ; от 12 июля 2011 г. №210-ФЗ; от 18 июля 2011г. №228-ФЗ; от 21 ноября 2011г. №327-ФЗ; от 28 ноября 2011г. №337-ФЗ; от 30 ноября 2011г. №346-ФЗ; от 30 ноября 2011г. №362-ФЗ; от 3 декабря 2011г. №383-ФЗ; от 3 декабря 2011г. №390-ФЗ; от 6 декабря 2011г. №409-ФЗ; от 7 декабря 2011 г. №415-ФЗ; от 28 июля 2012г. № 144-ФЗ; от 29 декабря 2012 г. №282-ФЗ; от 30 декабря 2012 г. №294-ФЗ; от 7 июня 2013г. №113-ФЗ; от 28 июня 2013г. №134-ФЗ; от 2 июля 2013г. №185-ФЗ; от 2 июля 2013г. №189-ФЗ; от 23 июля 2013г. №251-ФЗ; от 21 декабря 2013г. №379-ФЗ; от 28 декабря

2013г. №410-ФЗ; от 28 декабря 2013г. №414-ФЗ; от 28 декабря 2013г. №419-ФЗ; от 12 марта 2014г. №30-ФЗ; от 12 марта 2014г. №33-ФЗ; от 21 июля 2014г. №216-ФЗ; от 1 декабря 2014г. №405-ФЗ; от 22 декабря 2014г. №432-ФЗ; от 29 декабря 2014 г № 457-ФЗ; от 29 декабря 2014 г. № 458-ФЗ; от 29 декабря 2014 г. № 476-ФЗ; от 29 декабря 2014 г. № 482-ФЗ; от 29.06.2015 №154-ФЗ, от 29.06.2015 №167-ФЗ; от 29.06.2015 №176-ФЗ, от 29.06.2015 №186-ФЗ; от 13.07.2015 №224-ФЗ, от 13.07.2015 №229-ФЗ; от 13.07.2015 №236-ФЗ, от 29.12.2015 №391-ФЗ; от 29.12.2015 №407-ФЗ, от 02.06.2016 №172-ФЗ; от 03.07.2016 №292-ФЗ, от 03.07.2016 №360-ФЗ).

5) Вид стоимости: рыночная.

Видом стоимости оцениваемого объекта является рыночная стоимость.

Рыночная стоимость имущества – 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. [1].

При определении рыночной стоимости использованы аналоги по продажам/покупке (предложениям на продажу/спросу) в структуру стоимости которых включен налог на добавленную стоимость.

В структуру стоимости объектов оценки не включены дополнительные затраты на доведение объектов до состояния пригодного к дальнейшей эксплуатации и не исключены затраты необходимые для приведения объекта до состояния пригодного к перемещению. Поскольку назначение оценки - продажа, дополнительные затраты на доведение объектов оценки до состояния пригодного к дальнейшей эксплуатации отсутствуют. Отсутствие учета затрат необходимых для приведения объекта до состояния пригодного к перемещению

(демонтажные затраты) обусловлено размещением объектов в стесненных условиях функционирующего цеха и под краном, что предопределяет демонтаж работниками Заказчика и погрузку объектов оценки механизмами Заказчика, а следовательно затратами на демонтаж станков можно пренебречь.

6) Дата оценки: должна совпадать с датой осмотра объекта оценки. Осмотр должен быть проведен в течение срока проведения оценки.

Дата оценки: **23 сентября 2016 года**

Дата составления отчета: **03 октября 2016 года**

7) Срок проведения оценки: 20 рабочих дней с момента получения заявки от заказчика (полного пакета документов).

8) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.

- Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. Оценщик не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству.
- Оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки
- Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности этой информации.
- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых обстоятельств (повреждений), влияющих на результат оценки объекта оценки.
- Оценщик не производит техническое диагностирование объекта оценки.
- Оценка производится при условии перемещения объектов оценки с их текущего местоположения как отдельных объектов.
- Стоимость нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и т.д.) без которых невозможна эксплуатация машин и оборудования не включается в состав стоимости машин и оборудования и учитывается отдельно.
- Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.

3) уровень качества – нормальный.

и) Степень детализации работ по осмотру. Оценщиком производится полный осмотр оцениваемого имущества в период проведения работ.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.

1. Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Синтез Сервис-1», адрес: 606000, Нижегородская область, г. Дзержинск, Восточный промрайон Синтез, Восточное шоссе, д.1; ИНН 5249076310, КПП 524901001, ОГРН 1055216524153 (дата присвоения 29.03.2005г.)
Р/с 40702810542160104851 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России БИК:042202603 к/счет 30101810900000000603.

2. Основание для оценки: договор на оценку имущества № 01/07-ои от 26.07.2016г.

3. Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр» адрес: г. П. Новгород, ул. Бекетова, д.38а. ИНН 5260118980, КПП 526201001, ОГРН1035205398810 (дата присвоения 26.05.2003г.).

Р/счет 40702810642050008747, к/счет 30101810900000000603; банк: Волго-Вятский банк Сбербанка РФ, Нижегородское отделение №7, филиал №7/0547; БИК 042202603, ИНН 7707083893, КПП 526002002, ОГРН 1027700132195.

Данные о страховании ответственности: Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика - ООО «Финансово-аналитический центр» - застрахована: договор № 433-542-005941/16 от 16.02.2016г. страхователь СПАО «ИНГОССТРАХ» сроком до 15.02.2017г.

Данные о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская Общественная Организация «Российское Общество Оценщиков», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. за № 0003. Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, стр. 21, корп.1

Оценщик: Волков Иван Александрович (паспорт 22 02 № 848935, выдан 10.10.2002г. УВД Нижегородского района г. Нижнего Новгорода) имеет профессиональное образование по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом серии ПП № 826552, выдан 19.03.2004г. Свидетельство о членстве в СРО оценщиков (регистрационный № 003995 в реестре членов РОО):

1. № 0003995, дата выдачи – 12.03.2008 г. (срок действия 3 года).

2. № 0009607, дата выдачи – 07.02.2011 г. (срок действия 3 года).

3. №0017888, дата выдачи – 08.02.2014 г. (срок действия 3 года).

Страховой полис (договор) №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003995 от 31.07.2015г.
 обязательного страхования ответственности оценщика, страхователь СПАО
 «ИНГОССТРАХ».

Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет 7 месяцев (с 29.12.2005г.).

Оценка проведена Оценщиком: Волковым И.А. лично без привлечения сторонних специалистов.

Место нахождения Исполнителя: 603146, г. Нижний Новгород, ул. Бекетова, д.38а:
 (831) 412-21-62; facenter@rambler.ru.

Форма отчета: Полный письменный отчет.

3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ:

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета:

Список используемых стандартов

Таблица 3

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ¹ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО – 10	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭРТ РФ от 01 июня 2015 г. № 328	Стандарт обязателен к применению

¹ Министерство экономического развития и торговли.

Свод стандартов Российского общества оценщиков ССО РОО 2015. [7]

Международные стандарты оценки (МСО 2013).

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено [3] обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации [5, 6] по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение «Свода стандартов Российского общества оценщиков ССО РОО 2015» обусловлено членством оценщика в Российском обществе оценщиков обязанного соблюдать стандарты оценки РОО.

Применение Международных стандартов оценки (МСО 2013) Международного комитета по стандартам оценки [4] вызвано необходимостью гармонизации полученного результата с Международными стандартами бухгалтерского учета и Международными стандартами финансовой отчетности вступившими в действие в Российской Федерации, а также вступлением в ВТО.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.

Оценщик, выполнивший данную работу, удостоверяет, что:

- оценка была проведена в соответствии с федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются моими личными, независимыми анализами, мнениями и заключениями;
- у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у меня отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата моих услуг не связана с определённой итоговой величиной стоимости объектов и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- оценщик лично произвел осмотр объекта оценки;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались

предположения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчёте, соответствуют требованиям стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 N 519, разработанного в соответствии со ст.20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3 и №10.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

- Источником информации об объекте оценки является Приложение 1 к Договору, представленное Заказчиком в соответствии с Договором оказания услуг по оценке имущества приведенное в прил.2.
- Задание на оценку.
- Инвентарные карточки.
- Акты технического состояния.

Сделанные допущения и ограничения

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

3.1. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав собственности на оцениваемое имущество.

3.2. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3.3. Исходные данные полученные от Заказчика по объекту оценки, и другие данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, являются, по мнению Оценщика, достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации в виде номера в квадратных скобках из списка литературы и нормативных документов, приведенного в разд.9.

3.4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет

ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3.5. Заключение о стоимости имущества, содержащееся в Отчете, относится к имуществу в целом и только для указанных в отчете целей. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.

3.6. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

3.7. Стоимость объектов оценки определена Оценщиком в границах товарных рынков [10], применительно к экономическим условиям Нижегородской области.

3.8. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

3.9. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.

3.10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество будет переходить из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

3.11. Оценщик считает несущественным возможное изменение цен объектов-аналогов в период проведения работ по оценке объектов оценки.

3.12. В отчете могут не учитываться отдельные обстоятельства (причины), оказывающие незначительное влияние на результат оценки.

3.13. Цифровые изображения, карты, чертежи и схемы, приведенные в Отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика.

5. БАЗЫ ОЦЕНКИ, ВИДЫ СТОИМОСТИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Определения и понятия.

Объект – аналог - объект, сходный объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам определяющим его стоимость. [3].

При установлении сходства можно выделить три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов, дизайну и эргономике);
- параметрическое сходство (по значению параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходствах – об аналогичности [9].

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. [3].

Дата оценки – Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. [3]. В [1] установлено обязательное отражение в отчете следующих временных характеристик. «В отчете в обязательном порядке указываются

дата проведения оценки объекта оценки, ...

...дата составления ... отчета...

...дата определения стоимости объекта оценки...» [1]. Термин приведенный в [3] признает синонимами указанные в [1] даты и исключает неопределенность и разночтение термина установленного в [1].

Исполнитель - организация или индивидуальный предприниматель, обладающие правами проведения оценки недвижимой или движимой собственности [3].

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке [3].

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке [3].

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки [3].

Оценщик - лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Процесс оценки требует от оценщика проведения адекватного исследования, компетентного анализа и выработки обоснованных суждений. Профессиональная оценка собственности определяет текущие и будущие выгоды (преимущества) от владения всей или частью этой собственности. Задача оценщика - выразить обоснованное суждение об уровне данных преимуществ (выгод) для конкретного способа использования и на фиксированный момент времени [3].

Подходы к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. [3].

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. [3].

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. [3].

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [3].

Срок службы (нормативный срок службы) – типичный, наиболее часто встречающийся, или нормативно установленный срок эксплуатации машины до их утилизации. . [6].

Срок эксплуатации (хронологический возраст) – период времени от даты выпуска (или от начала эксплуатации) машины до даты оценки. [6].

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним [3].

Уровни качества оценки: – нормальный – (применяемый по умолчанию). Точность не рассчитывается, результат приводится в виде точечного значения.

-повышенный - Точность не рассчитывается, результат приводится в виде точечного значения. Приводится словесная характеристика точности оценки.

- высокий. Указывается полученный диапазон вероятных значений, с выражением неопределенности измерения и их обоснованием.

- наивысший – Точность оценки задается заказчиком. Оценщик приводит расчет – подтверждение полученной точности.

- грубая прикидка (не расчетное суждение о стоимости) применяется , когда

дальнейший выпуск отчета не планируется или для получения промежуточного результата. [48].

Фактор — причина, движущая сила какого либо процесса, явления, определяющая его характер или отдельные его черты [45].

Факторы ценообразующие — это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены [47].

Факторный анализ — раздел статистического анализа многомерного, объединяющий методы оценки размерности множества наблюдаемых переменных посредством исследования структуры ковариационных или корреляционных матриц [46].

Цель оценки – вид сделки или иных действий с объектом оценки, для осуществления которых оценщик может рекомендовать определенную величину оценки стоимости объекта оценки. [27]. По мнению оценщика, приведенное определение цели оценки наиболее полно отражает суть понятия. С понятием цели оценки взаимосвязаны понятия задачи оценки и назначение оценки. Необходимость отражения задач установлено в законе "Об оценочной деятельности". Определение термина «задачи оценки» в нормативных и методических документах не содержится. Под «задачами оценки» оценщик понимает обоснование величины рыночной стоимости или иного вида стоимости, а также несколько видов стоимостей на дату оценки или на несколько дат, в зависимости от целей заказчика оценки. Необходимость отражения назначения оценки установлено в международных стандартах и стандартах СРО РОО. «Назначение оценки» практически совпадает по смыслу с «целью оценки» и с «предполагаемым использованием результатов оценки», установленным в ФСО №2. В словаре русского языка [26] содержатся следующие определения: «задача» — то, что требует исполнения разрешения; «цель» - то, к чему стремятся, что надо осуществить. Несмотря на противоречие требований нормативных документов общепринятому значению слова «цель», Оценщик сознательно приводит определение «цели оценки», «задачи оценки» и «предполагаемое использование результатов оценки», установленные в ФСО №2, в задании на оценку (см. разд.1) и в разделе «общие сведения» (см. разд.2) в виде установленном в ФСО №2. Рассмотренные терминологические противоречия не повлияли на величину определяемой стоимости.

Цена – денежная сумма, предлагаемая и уплаченная за объект оценки или его аналог [3].

Цифровое изображение – графическая форма представления данных, предназначенная для зрительного восприятия. [50].

Оцениваемое движимое имущество относится к категории товарно-материальных

ценностей.

База оценки выбирается исходя из цели оценки, класса и категории движимого имущества. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость в обмене, исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа движимого имущества на дату оценки:

рыночная стоимость,

рыночная стоимость при существующем использовании.

Понятие «*рыночная стоимость*», используемое в настоящем отчете, определяется следующим образом (статья 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ»):

Понятие – «**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ**», используемая в данном отчете определяется следующим образом:

Рыночная стоимость объектов оценки - это "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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

(Ст. 3 Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ)

Рыночная стоимость понимается как стоимость объектов оценки, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Неотъемлемой частью определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость имущества при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

К нерыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые расчетным путем либо исходя их потребительских характеристик имущества, либо на основе

предварительно определенной рыночной стоимости.

- остаточная стоимость замещения,
- стоимость реализации,
- стоимость ограниченной реализации,

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке и даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Приведенные выше определения взяты из Федерального Закона «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки.

“Физический износ (физическое ухудшение)” - снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. Физический износ может быть устранимым – когда затраты на исправление дефекта не превосходят стоимость, которая будет при этом добавлена, и неустранимый, который предполагает, что затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, он считается неустранимым.

“Моральное устаревание (моральный износ)” означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость имущества.

“Экономическое устаревание” вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку.

Оценка прав собственности.

Оценка проводилась при условии полного права собственности на объекты оценки. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами

гражданского права и т.п.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

- При определении стоимости имущества Исполнитель исходил из следующих допущений:

- Оценка проводилась для неограниченных прав собственности на оцениваемое имущество.

- Исполнитель не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

- Права собственности на оцениваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Отчете.

- Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имуществ, если иное не оговорено в Отчете.

- Исполнитель исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

- Документы, представленные Заказчиком, являются подлинными.

- У сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными, если иное не оговорено в Отчете.

- Право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах. Право собственности на ТМЦ не подлежит

государственной регистрации. По устному заявлению Заказчика собственник оцениваемых объектов ООО «Синтез Сервис-1». Косвенным подтверждением права собственности являются инвентарные карточки основного средства.

**Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их
получения.**

При проведении оценки объектов оценки использовались данные о качественных и количественных характеристиках объекта оценки предоставленные Заказчиком; сведения полученные лично оценщиком в процессе осмотра объектов; информация, обзоры рынка, сведения о цене идентичных и аналогичных объектах содержащиеся в газетах, журналах, каталогах, прайс-листах заводов – производителей и фирм продавцов и других бумажных и электронных носителей информации, а так же по сети Интернет; данные полученные оценщиком в процессе переговоров с представителями заводов – производителей и фирм продавцов, а также другими специалистами, лично и по телефону. Ссылки на источник информации приводятся по тексту в виде номера в квадратных скобках из списка литературы, нормативных документов и источников информации, приведенного в отчете.

Анализ достаточности и достоверности информации позволяет утверждать о достаточности и достоверности используемой информации.

При описании объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, представленной Заказчиком.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, сопоставленной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информацией, представленной специализированными организациями.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, несмотря на отсутствие паспортов на часть оборудования. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также для указанных в Отчете целей не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении

оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Краткий анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Каждому способу использования объекта оценки соответствует определенная величина его стоимости, поэтому проведение оценки объекта предваряется выбором способа использования, называемого наилучшим и наиболее эффективным.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования во внимание принимаются четыре основных критерия:

- техническая возможность;
- соответствие правовым требованиям и ограничениям;
- экономическая целесообразность;
- максимальная продуктивность, т.е. обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Оцениваемые объекты являются специализированным оборудованием и предназначены для выполнения только своих непосредственных функций.

Альтернативное использование технически невозможно.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является использование в качестве текущего использования.

Общие понятия применяемых принципов и подходов

Стоимость приносящего доход имущества собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов:

- Предложение
- Конкуренция
- Изменение
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
- Полезность
- Принципы замещения
- Ожидание

Определение рыночной стоимости объекта осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов оценки в целом, так и непосредственно на

ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта движимого имущества обычно используют такие подходы:

— *Затратный подход* показывает стоимость замещения объекта с учетом его комплектности. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благо разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта. Оценка объекта таким подходом осуществляется использованием мультипликатора или тренда для приведения исторической стоимости к настоящему моменту.

Доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков) представляют собой метод, который преобразуют величину дохода, ожидаемого в будущем, в текущую стоимость. Инвестор получает доход на свои капиталовложения, а так же возврат всех или части своих инвестиций в конце инвестиционного периода (реверсия). Стоимость инвестиций в конце инвестиционного периода может быть такой же, большей или меньшей, чем первоначальный объем капиталовложений. Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Благоразумный инвестор взвешивает риск инвестиций по сравнению с потенциальным ростом стоимости имущества.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены в продажу. Затем, делаются поправки на различия (корректировки), которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы о стоимости объектов могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. Определение задачи:
 - осмотр объекта, подлежащего оценке;

- цель оценки;
- дата оценки.
- 2. Составление плана оценки:
 - определение требований к информации;
 - предоставление предложений об условиях выполнения оценки.
- 3. Сбор и проверка информации:
 - данные об экономической деятельности – объем выпуска, загрыты;
 - интервью с собственниками и руководителями;
 - исследования рынка продаж аналогичных объектов и факторов, влияющих на цены сделок.
- 4. Применение уместных подходов к оценке:
 - использование традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости.
- 5. Согласование:
 - обзор факторов в их связи с принципами оценки;
 - логические рассуждения;
 - окончательное заключение о стоимости.
- 6. Отчет о результате оценки стоимости.

7. АНАЛИЗ РЫНКА.

Российские производители железнодорожного транспорта: АО «АЛТАЙВАГОН», АО «КАЛУЖСКИЙ ЗАВОД «РЕМПУТЬМАШ», АО «ТВСЗ», ОАО «ДМЗ», ОАО «ЖЕЛДОРРЕММАШ», ОАО «МЕТРОВАГОНМАШ», ОАО «ТВЗ», ОАО ХК «КОЛОМЕНСКИЙ ЗАВОД», ООО «ПК «НЭВЗ», ООО «УРАЛЬСКИЕ ЛОКОМОТИВЫ».

Информагентство "INFOLine-Аналитика" подготовило масштабное исследование "Железнодорожный транспорт РФ. Прогноз до 2024 года" (<http://www.gudok.ru/transport/zd/?ID=1269452>).

Целью исследования является анализ тенденций и прогноз основных показателей рынка железнодорожных перевозок РФ, вагоностроения СНГ и лизинга вагонов РФ на ближайшие десять лет. В соответствии с прогнозом "INFOLine-Аналитика", на российском железнодорожном рынке произойдет смена парадигмы: от профицита вагонного парка к балансу с ускоренным замещением старого парка инновационным подвижным составом.

В исследовании "Железнодорожный транспорт РФ. Прогноз до 2024 года" проанализирована природа этих изменений, сроки и результаты их наступления. В

перспективе — массовое списание экономически неэффективного подвижного состава с истекшим сроком службы — более 100 тыс. вагонов ежегодно в 2015—2016 гг. и выход на долгосрочно стабильный уровень в 20—30 тыс. вагонов в год к 2019 году.

Вследствие сокращения профицита подвижного состава ставка доходности оперирования в течение 2016—2017 гг. вырастет до экономически обоснованного уровня, позволяющего обеспечивать сервисное обслуживание вагонов и восстановить платежи по кредитам и лизинговым контрактам, причем в долгосрочной перспективе по основным видам универсального подвижного состава формируются предпосылки для роста ставок на 2—4% в год.

При этом важно подчеркнуть, что списанный подвижной состав будет замещаться в основном экономически более эффективными инновационными вагонами, в результате чего в 2016—2017 гг. более 80% производства будет обеспечено вагонами нового поколения.

Размер российского парка вагонов, превысившего нормативный срок службы, на конец марта 2015 г. составляет около 285 тыс. вагонов, что соответствует размеру профицита подвижного состава по оценке РЖД. Ограничения по продлению срока службы подвижного состава, введенные Техническим регламентом Таможенного союза "О безопасности железнодорожного подвижного состава", а также низкая доходность оперирования старыми вагонами делают экономически неэффективной проведение модернизации и последующую эксплуатацию более 70% данного парка.

Поэтому в ближайшие 3 года более 250 тыс. старых вагонов будут исключены из активного парка — списаны или отставлены от перевозок. Такой объем выбытия подвижного состава приблизит рынок оперирования полувагонами к сбалансированному состоянию, доходность оперирования вагонами и ставки аренды вырастут до уровня, позволяющего обеспечивать ремонты вагонов и обслуживание кредитов, привлеченных на их покупку. В сегменте полувагонов эта равновесная ставка будет достигнута в течение 2016—2017 гг. и составит 700—750 рублей в сутки. В дальнейшем ставка аренды вагонов зафиксируется на этом уровне и сформируются условия для ее роста на 2—3% в год.

Спрос на новые грузовые вагоны с 2015 года существенно изменился: при отсутствии спроса на вагоны на тележке 18-100 и ее аналогах у грузовладельцев и операторов востребован инновационный подвижной состав, который по технико-эксплуатационным характеристикам и, самое главное, показателям доходности превосходит вагоны на тележке 18-100. Преимущества вагонов нового поколения заключаются в большей грузоподъемности, увеличенном объеме кузова, наличии тарифной скидки, увеличенных межремонтных интервалах при проведении плановых ремонтов, меньшем количестве поломок при

эксплуатации и текущих отцепочных ремонтах.

Эксплуатация инновационных вагонов позволяет получать дополнительный эффект по сравнению с типовым подвижным составом, который для полувагона, например, составляет от 400 до 500 руб./сутки. В случае покупки инновационного вагона этот тарифный эффект полностью перейдет собственнику вагона, а при сделках операционного лизинга – распределится между лизингодателем и лизингополучателем. При прогнозном среднегодовом уровне арендной ставки на полувагоны на тележке 18-100 и аналогах в 2015 г. в 500—550 руб./сутки ставка на инновационный подвижной состав варьируется в диапазоне от 750 до 875 руб./сутки в зависимости от грузоподъемности вагона, наличия и размера тарифной скидки. В долгосрочной перспективе этот дополнительный тарифный эффект будет расти пропорционально индексации тарифов РЖД, которая превышает уровень инфляции в промышленности (в том числе за счет использования "тарифного коридора"). Аналогичный тарифный эффект наблюдается и в других сегментах парка: от 100 руб. для фреightовых платформ до 1 тыс. рублей для 18-метровых цистерн для перевозки сжиженных углеводородных газов.

Более высокая эффективность обуславливает и более высокую стоимость инновационных вагонов по сравнению с подвижным составом на тележке 18-100. Причины две: технологическая и экономическая.

Себестоимость производства инновационных вагонов выше из-за реализации инженерных решений и использования материалов, обеспечивающих улучшенные показатели надежности вагонов и сниженное воздействие на железнодорожную инфраструктуру. С другой стороны, суммарный дисконтированный тарифный эффект на сроке службы вагона составляет более 1,5 млн руб. (без учета сниженных расходов на жизненный цикл вагона). Текущий уровень цен на полувагоны нового поколения составляет 2,1—2,4 млн руб. в зависимости от производителя. Для сравнения, текущая рыночная цена на полувагон старого поколения составляет 1,5—1,7 млн руб., при этом на жизненном цикле он при текущем уровне доходности приносит владельцу не более 1 млн руб. дисконтированной доходности. Ценовая премия на инновационные вагоны будет расти в долгосрочной перспективе в соответствии с ростом ставки аренды.

Экономическая привлекательность инновационных вагонов приведет к замещению типового подвижного состава в структуре производства вагонов. Уже к 2016 году доля вагонов нового поколения превысит 80%, в долгосрочной перспективе она составит около 95%. В абсолютном выражении объем производства инновационного подвижного состава будет на уровне 40—45 тыс. вагонов в год. В настоящее время на рынке представлены 2

основных стандарта — тележка 18-9855 производства Тихвинского вагоностроительного завода и тележка 18-194-1 Уралвагонзавода.

— В структуре производства доля обоих стандартов, по прогнозам "INFOLine-Аналитика", будет примерно одинакова (до 25 тыс. вагонов в год — ТВСЗ и заводы-партнеры, более 20 тыс. вагонов в год — УВЗ и партнеры). Она зависит от мощностей по производству инновационного литья и политики в области предоставления лицензий партнерам (политика НПК "ОВК" предполагает сборку вагонов на предприятиях партнеров, а НПК "УВЗ" не исключает возможности предоставления партнерам лицензии на производство литья на собственных мощностях).

Заводы, не вошедшие в партнёрскую программу с одним из провайдеров отраслевого стандарта инновационных тележек и не выпускавшие в 2015—2016 гг. собственной модели инновационной тележки, будут вынуждены законсервировать мощности, перепрофилироваться или сфокусироваться на вагоноремонте, производстве металлоконструкций или других видов машиностроительной продукции.

Таким образом, на российском железнодорожном рынке произойдет очередная смена парадигмы: от профицита парка к балансу с ускоренным замещением старого парка (в первую очередь в сегменте полувагонов и хопперов) инновационным подвижным составом.

Оборот бывшего в употреблении оборудования был всегда затруднен по ряду причин, одна из которых — это отсутствие сложившихся цен на оборудование бывшее в эксплуатации. Предприятие не может определить действительную рыночную цену реализуемого оборудования и обычно исходит из его контрактной стоимости с учётом небольшой амортизации и предпочитает скорее выставить его на своем дворе под дождем и снегом, чем продешевить. Определение цены на подержанное оборудование — трудная задача, и при ее решении должны учитываться не только начальная цена, но и дата изготовления, фактический износ, качество обслуживания и ремонта и многое другое.

На российском рынке вторичного оборудования сегодня действует большое число фирм, имеющих дело с подержанным технологическим оборудованием. Однако потенциальным покупателям следует различать подходы, которыми руководствуются специалисты этих фирм. Поэтому мы классифицируем подержанное оборудование по степени его восстановления.

"Как есть"

Вторичный рынок оборудования можно условно разделить на несколько групп.
Первая группа. К этой группе можно отнести оборудование в состоянии "как есть". Обычно это оборудование либо неиспользуемое, либо не будет использоваться в ближайшее время,

либо неустановленное, т. к. его восстановление не представляется возможным даже для предприятия-владельца. Продавец такого оборудования не осуществляет операций по его восстановлению, а лишь предъявляет к приемке покупателем или посредником очищенный от производственной грязи образец. Приобретая такое оборудование, покупатель действует на свой страх и риск - очень трудно будет получить какие-либо реальные гарантии относительно работоспособности оборудования.

Это наиболее массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Чаще всего на нем действуют фирмы-посредники, поддерживающие базы данных по б/у оборудованию и способные решать транспортные проблемы.

Восстановленные.

Вторая группа. Сюда относится бывшее в употреблении оборудование, прошедшее восстановление. Как разновидность капитального ремонта восстановление позволяет вернуть прежние технические характеристики без внесения конструктивных изменений. Для выполнения такой операции потребуются уже специальные производственные условия, хотя бы на уровне ремонтного цеха. Покупателю при выборе восстановленного оборудования целесообразно самому убедиться в наличии соответствующих производственных условий у поставщика, чтобы не быть обманутым очередной "потемкинской деревней".

Это тоже весьма массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Этот сегмент уже гораздо более цивилизованный.

Восстановленные и усовершенствованные.

Третья группа. В данном случае использованное оборудование подвергается полной разборке и дефектации. Изношенные и неисправные детали и узлы заменяются на новые, часто конструктивно более совершенные. Некоторые узлы по причине существенного износа целиком заменяются на абсолютно новые.

Для выполнения подобного капремонта требуются уже как минимум полноценные заводские условия. Восстановительные работы и работы по усовершенствованию узлов оборудования потребуют привлечения небольшой проектно-конструкторской группы.

Модернизированные.

Четвертая группа. Модернизация позволяет получать оборудование с улучшенными техническими и функциональными характеристиками. Фактически на выходе мы получаем другой объект - его отличают более высокий класс точности, усовершенствованные элементы. Таким образом, оборудование, прошедшее модернизацию, ничем не уступает самым современным аналогам, выпускаемым сегодня.

Проведенный анализ рынка металлорежущих станков, насосов, трансформаторов,

датчиков, электрокабелей, сварочных аппаратов и выпрямителей, а также прочего оборудования позволяет сделать следующие выводы:

Не выявлены сколь ни будь значимо обособленные сегменты рынка [51] промышленного оборудования, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых объектов.

Универсальное оборудование применяется в массовом порядке на различных заводах с различным видом производства. Имеющееся предложение универсального оборудования позволяет осуществить выбор с требуемыми техническими характеристиками как отечественного производства так и стран ближнего и дальнего зарубежья, как нового так и поддержанного, т. е. объекты оценки – не дефицитны. На рынке металлорежущего оборудования присутствуют значительное количество фирм продавцов осуществляющих поставки универсальных станков.

Социально-экономическая ситуация окружения спокойная и заметного влияния на стоимость объектов оценки не оказывает.

Анализ ценообразующих факторов не позволил выявить числовые значения влияния на стоимость оцениваемых объектов и диапазоны числовых значений влияния ценообразующих факторов. Особенностью оценки движимого имущества, в большинстве случаев, является отсутствие количественной взаимосвязи между ценообразующими факторами и рыночной стоимостью оцениваемого объекта. При этом значимый фактор для аналога может оказаться для объекта оценки не значимым и наоборот.

Единственным расчетным ценообразующим фактором для большинства движимого имущества, в том числе и объектов оценки, является техническое состояние, влияние которого на рыночную стоимость объектов оценки рассчитывается через совокупный износ.

Анализ рынка объектов оценки не выявил других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки и влияющих на их стоимость.

Анализ рынка объектов оценки не выявил информации по ценообразующим факторам, значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Оцениваемые объекты не имеют специфики, входящих в состав объектов оценки элементов существенно влияющих на результаты оценки объекта оценки. Оцениваемые объекты не имеют других факторов и характеристик существенно влияющих на их стоимость.

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.

Затратный подход Определение рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода осуществляется на базе стоимости воспроизводства и стоимости

замещения.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Стоимость замещения – это сумма затрат на создание объекта, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует понятие полной восстановительной стоимости, которая определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения без учета износа, но с учетом сопутствующих затрат (монтаж, демонтаж, транспортировка и т.д.).

Рыночная стоимость каждой единицы оборудования определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов;
- Расчет совокупного износа;
- Расчет рыночной стоимости объектов, путем корректировки восстановительной стоимости на совокупный износ.

Доходный подход к оценке машин и оборудования, оцениваемых в составе имущественного комплекса не использовался, т.к. для его реализации необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемых объектов. При этом при использовании данного подхода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом, в который, кроме оборудования, входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием необходимо вычесть ту часть дохода, которая приходится непосредственно на машины и оборудование.

Поскольку из дохода, формируемого за счет реализации конечной продукции, невозможно вычленить долю, приходящуюся на оборудование, доходный подход не применялся.

Сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы основных средств, которая имеет тоже функциональное назначение, полное квалификационное подобие и конструкторско-технологическое сходство, в ее текущем состоянии. Рыночная стоимость такого оборудования определяется методом прямого сравнения, т.е. их рыночной стоимостью является цена полного аналога на дату оценки. В случае отличия в технических параметрах объектов-аналогов производится

корректировка на различие в параметрах – параметрический метод. Данный подход не применялся, так как для такого специализированного имущества не выявлено аналогов на вторичном рынке, к тому же затратный подход применяется с элементами сравнительного, так как при определении стоимости замещения происходит поиск аналогов на рынке данного сегмента оборудования.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень и характеристика объектов, подлежащих оценке:

Таблица 4.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Год постановки на баланс	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6
1	Автоприцеп ПРМ-33	1963	2005	276001	680,00
2	Автоприцеп ТАПЗ-755	1963	2005	276002	794,00
3	Автоприцеп одноосный	2004	2005	276004	386,00
4	Автоприцеп двухосный	2004	2005	276005	691,00
5	Гележка тракторная	1993	2005	386001	2 458,00
6	Ж/дорожная платформа №001	1960	2005	546005	12 423,00
7	4-осный вагон автон.с машинным охлаждением	1986	2005	546006	16 042,00
8	Ж/дорожный полувагон б/п	1960	2005	546007	12 887,00
9	Железнодорожная платформа б/п	1960	2005	546009	12 423,00
10	Железнодорожная платформа №002	1960	2005	546011	12 423,00
11	Ж/Д Цистерна стальная №728508	1960	2005	546013	9 105,00
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546023	1 786,00
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546024	1 786,00
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546025	1 786,00
15	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	2005	546026	1 786,00
16	Тепловоз (снегоочиститель) ТГМ-40С №170	1991	2005	546030	87 479,00
17	Тепловоз ТЭП1-1519	1991	2005	546031	33 051,00
18	Тепловоз серии ТЭМ-1 №0880	1991	2005	546032	30 316,00
19	Кран железнодорожный	1992	2005	546033	79 829,00
20	Тепловоз ТГМ-23Д-287	1992	2005	546035	83 562,66

21	Машина путевая ремонтная МСШУ-4 №463	1992	2005	546036	10 556,00
22	Тепловоз маневровый Т1 М-6 №160	1993	2005	546037	108 698,00
23	Дрезина ж/д МПТ-569	1994	2005	546039	40 880,00

Источниками информации об объектах оценки являются сведения, представленные Заказчиком в соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки имущества № 01/07-ои от 26.07.2016г., акт инвентаризации, акт технического состояния и личный осмотр имущества ООО «Синтез Сервис-1». Имущество относится к категории основных средств.

Таблица 5.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Техническое состояние
1	2	3	4
1	Автоприцеп ПРМ-33	1963	На учете в Гостехнадзоре не состоит, не эксплуатируется
2	Автоприцеп ТАПЗ-755	1963	На учете в Гостехнадзоре не состоит, не эксплуатируется
3	Автоприцеп одноосный	2004	Прицеп самодельный, на учете в Гостехнадзоре не состоит, в плохом состоянии, не эксплуатируется
4	Автоприцеп двухосный	2004	Прицеп самодельный, на учете в Гостехнадзоре не состоит, в плохом состоянии, не эксплуатируется,
5	Гележка тракторная	1993	На учете в Гостехнадзоре не состоит, не эксплуатируется
6	Ж/дорожная платформа №001	1960	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
7	4-осный вагон автон.с машинным охлаждением	1986	Колесные пары отсутствуют, весь покрыт ржавчиной. Состояние непригодное для использования по прямому назначению. Используется как склад
8	Ж/дорожный полувагон б/н	1960	Колеса отсутствуют, весь покрыт ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
9	Железнодорожная платформа б/н	1960	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта

10	Железнодорожная платформа №002	1960	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
11	Ж/Д Цистерна стальная №728508	1960	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
15	Ж/д цистерна ЖГЦ60	1989	Не эксплуатируется, вся покрыта ржавчиной. Состояние непригодное для использования: требует капитального ремонта
16	Гепловоз (снегоочиститель) ТГМ-40С №170	1991	В рабочем состоянии
17	Тепловоз ТЭП1-1519	1991	В рабочем состоянии
18	Гепловоз серии ГЭМ-1 №0880	1991	Производство Чехия, больше не выпускается, в нерабочем состоянии, зап.частей нет, двигатель не исправен
19	Кран железнодорожный	1992	В рабочем состоянии, аггестован в Ростехнадзоре, не эксплуатируется
20	Тепловоз ТГМ-23Д-287	1992	В рабочем состоянии
21	Машина путевая ремонтная МСШУ-4 №463	1992	В рабочем состоянии, не эксплуатируется
22	Гепловоз маневровый ТГМ-6 №160	1993	После ремонта, в рабочем состоянии, продлен срок экспертизы до 2023г.
23	Дрезина ж/д МПГ-569	1994	В рабочем состоянии

Текущее использование объектов оценки: используются частично.

На дату проведения оценки балансовая стоимость объектов оценки – 561 827,66 руб.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Для общего случая определения рыночной стоимости имущества применяется следующая последовательность операций:

Установление цепи предъявленного оборудования с учетом его комплектности. При оценке для расчетов может использоваться рыночная цена объектов – аналогов со сходными эксплуатационными характеристиками.

Таким образом, затратный подход применяется с элементами сравнительного.

Оценщиком было предпринято исследование рынка станков, трансформаторов и высоковольтных установок, а также кранов мостовых и козловых. В качестве информации о ценах на дату оценки использовались данные из специализированных аналитических изданий, так же использованы сайты интернет:

<http://www.trportal.ru/catalog-3/>

<http://railwavmarket.ru/board/?razdel=4>

<http://www.locomotive.ru/?index&9>

<http://www.depo-portal.ru/>

<http://www.propartner.ru/>

<http://www.teplovoz.ru/>

<http://www.technika.agroserver.ru/>

<http://www.mash.myprom.ru/>

<http://www.spec.drom.ru/>

<http://www.regorg.ru/>

<http://www.flagma.ru/>

<http://www.dmir.ru/>

<http://www.avito.ru/>

Расчет износа, обусловленного техническим состоянием оборудования, на день осмотра.

Величина физического износа имущества взята оценщиком из Акта технического состояния имущества ООО «Синтез Сервис-1». По результатам осмотра имущества экспертной комиссией в составе трех человек установлено:

1. По позиции 20 выявлен физический износ в размере 55%. По позициям 2, 22 выявлен физический износ в размере 60%. Состояние объектов инвентаризации удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены мелких частей.
2. По позиции 19 выявлен физический износ в размере 65%. По позициям 17, 21 выявлен физический износ в размере 70%. По позиции 11 выявлен физический износ в размере 82%. Состояние объектов инвентаризации условно пригодное, т.е. объект, бывший в эксплуатации, в состоянии пригодном для использования, но требует значительного ремонта.
3. По позиции 23 выявлен физический износ в размере 85%. По позициям 3, 4, 7, 16 выявлен физический износ в размере 87-90%. По позициям 6, 8, 9, 10, 12-15 выявлен физический износ в размере 94%. По позициям 1, 18 выявлен физический износ в размере 95%. Оборудование требующее капитального ремонта.
4. По позициям 5, 7 выявлен физический износ в размере 97%. Комиссия пришла к выводу, что разумных перспектив на продажу нет, кроме как металлолома. Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу кроме как по стоимости основных материалов.

Рыночная стоимость объектов, которые могут быть сданы в металлолом, определялась как стоимость лома. При этом определялась масса лома, который может быть реализован (элемент затратных методик) и среднерыночная стоимость металлолома на рынке Нижегородской области (элемент сравнительного подхода) по данным сайта www.lom-52.ru, Компании Ломофф-НН (тел.8-920-033-18-81), занимающейся скупкой лома. Стоимость 1 тонны габаритного металла – 9000 руб., негабаритного – 8400руб.

Расчет физического износа проводился методом экспертного анализа физического состояния. На основании осмотра было сделаны выводы о техническом состоянии оборудования. Коэффициент физического износа определяется по справочной таблице.

Укрупненная оценка технического состояния

Таблица 6.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное оборудование	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены мелких частей	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии пригодном для использования, но требующее значительного ремонта	65-80
Неудовлетворительное	Оборудование требующее капитального ремонта	85-90
Не годное к применению	Оборудование в отношении которого нет разумных перспектив на продажу кроме как по стоимости основных материалов	97,5-100

Установление стоимости оборудования с учетом естественного износа (неустрашимого и устранимого), функционального износа по формуле:

$$C_{рын} = C_n \times K_{из} * (1 - S/100); \text{ где}$$

C_n – стоимость нового оборудования,

S – совокупный износ,

Совокупный износ (S) определяем по формуле:

$$S = (1 - (1 - F/100) \times (1 - V/100) \times (1 - E/100)) \times 100, \text{ где:}$$

S - суммарный или совокупный износ (%);

F - физический износ (%);

V - функциональное устаревание (%);

E - экономический износ (%)

Функциональный износ (V) определяем методом анализа текущих эксплуатационных расходов аналога и объекта оценки:

$$V = (1 - (P_a / P_o)^{N_{ми}}) \times 100\%; \text{ где}$$

P_a , P_o – производительность аналога и объекта определяются по экспертной шкале.

$N_{ми}$ – коэффициент торможения морального износа (0,8)- отражает торможение прямого отношения производительностей.

В нашем случае функциональный износ принят равным нулю.

E – экономический износ. Принят равным нулю.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом представлен в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	наименование	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Итоговая стоимость оборудования с учетом стоимости монтажа пусконаладочных работ, руб.	Величина физического износа, %	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.
1	2	3	5	6	7	8	9
1	Автоприцеп ТАПЗ-755	276002	794,00	2005	40 000	60	16 000
2	Автоприцеп одноосный (бочка)	276004	386,00	2005	100 000	90	10 000
3	Автоприцеп двухосный (бочка)	276005	691,00	2005	140 000	89	15 400
4	Тележка тракторная	386001	2 458,00	2005	металлолом 0,6тн.х 8400	97	5 040
5	Ж/дорожная платформа №001	546005	12 423,00	2005	1 800 000	94	108 000
6	4-осный вагон автон.с машинным охлаждением	546006	16 042,00	2005	металлолом 6 тн.х8400	97	50 400
7	Ж/дорожный полувагон б/н	546007	12 887,00	2005	1 800 000	94	108 000
8	Железнодорожная платформа б/н	546009	12 423,00	2005	1 800 000	94	108 000
9	Железнодорожная платформа №002	546011	12 423,00	2005	1 800 000	94	108 000
10	Ж/Д Цистерна стальная №728508	546013	9 105,00	2005	2 900 000	82	522 000
11	Ж/д цистерна ЖГЦ60	546023	1 786,00	2005	1 950 000	94	117 000
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	546024	1 786,00	2005	1 950 000	94	117 000
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60	546025	1 786,00	2005	1 950 000	94	117 000
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	546026	1 786,00	2005	1 950 000	94	117 000
15	Тепловоз (снегоочиститель) ТГМ-40С №170	546030	87 479,00	2005	11 900 000	87	1 547 000
16	Кран железнодорожный КДЭ-163	546033	79 829,00	2005	4 500 000	65	1 575 000

Отчет №01/01 об оценке рыночной стоимости имущества
По состоянию на 25.01.2010г.
Заказчик услуг: ООО «Базис-СК»
Оценщик: ООО «Финансово-аналитический центр»

17	Тепловоз ТГМ-23Д-287	546035	83 562,66	2005	8 000 000	55	3 600 000
18	Тепловоз маневровый ТГМ-6 №160	546037	108 698,00	2005	10 500 000	60	4 200 000
19	Дрезина ж/д МП14-569	546039	40 880,00	2005	7 200 000	85	1 080 000

Загратным подходом не определялась стоимость следующих объектов оценки в связи с тем, что в настоящее время сняты с производства:

1. Автоприцеп ПРМ-33
2. Тепловоз ТЭМ 1-1519
3. Тепловоз ТЭМ 1
4. Машина путевая ремонтная МСШУ-4

10.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Наиболее достоверные результаты для определения рыночной стоимости имущества дает метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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 сравниваемой полезности;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки применялись следующие поправки:

Поправка на уторгование (K_u) - учитывает уменьшение стоимости объекта в процессе торгов между продавцом и покупателем. Ее размер определялся экспертным путем и составляет - 0,95.

Поправка на износ ($K_{и}$) - поправки на износ вносятся путем приведения степени износа аналогов к степени износа объекта оценки по формуле:

$$K_{и} = (1 - I_o/100) / (1 - I_a/100),$$

где I_o – износ объекта оценки, %,

I_a – износ объекта аналога, %.

Износ объектов оценки определен в пункте 10.1 настоящего отчета. При определении состояния объекта-аналога учитывался год выпуска объекта и данные, полученные в беседе с продавцами.

Определение стоимости.

В качестве аналогов объекта оценки выбраны следующие аналоги, приведенные в таблице.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом представлен в таблице 8.

Таблица 8.

Наименование объектов оценки	Цена предложения Аналог №1	Цена предложения Аналог №2	Цена предложения Аналог №3	Поправка на уторгование	Поправка на физ.износ	Рыночная стоимость, руб.
Автоприцеп ПРМ-33	20 000 www.avito.ru . Контактное лицо Евгений 8-962-285-52-56	39 000 www.avito.ru Контактное лицо Сергей 8-911-422-88-88	30 000 www.avito.ru Контактное лицо Алексей 8-951-347-63-32	0,95	0,36	10 145
Автоприцеп ТАН-755	15 000 www.tehnika.agr-oserver.ru . ООО «Звезда Сибири» 8-962-824-74-12	14 000 www.mash.myrrom.ru . Контактное лицо Сергей 8-915-799-88-74	30 000 www.spec.drom.ru . rezervsibiri 8-950-056-72-02	0,95	0,80	14 947
Автоприцеп одноосный (бочка)	35 000 www.avito.ru . Контактное лицо Михаил 8-960-630-77-99	25 000 www.avito.ru Контактное лицо Виктор 8-904-036-88-70	35 000 www.avito.ru Контактное лицо Леонид 8-917-604-80-57	0,95	0,33	10 030
Автоприцеп двухосный (бочка)	35 000 www.avito.ru . Контактное лицо Михаил 8-960-630-77-99	25 000 www.avito.ru Контактное лицо Виктор 8-904-036-88-70	35 000 www.avito.ru Контактное лицо Леонид 8-917-604-80-57	0,95	0,50	15 042
Ж/дорожная платформа №001	320 000 www.ru.all.biz ООО «Транс» 8-918-603-43-95	370 000 www.regorg.ru ООО «Партнер» 7 (846)248-28-25	500 000 www.troportal.ru Компания ЧТК 8(351)268-45-05	0,95	0,26	97 977
Ж/дорожный полувагон б/н	578 200 www.propartner.ru ООО «Форпост» Пермь 7 (342)2090160	400 000 www.propartner.ru ООО ТК «Байкал» 8-912-229-05-79	580 000 www.propartner.ru ООО «Вагон-С» 8-906-506-69-33	0,95	0,21	103 620
Железнодорожная платформа б/н	320 000 www.ru.all.biz ООО «Транс» 8-918-603-43-95	370 000 www.regorg.ru ООО «Партнер» 7 (846)248-28-25	500 000 www.troportal.ru Компания ЧТК 8(351)268-45-05	0,95	0,26	97 977
Железнодорожная платформа №002	320 000 www.ru.all.biz ООО «Транс» 8-918-603-43-95	370 000 www.regorg.ru ООО «Партнер» 7 (846)248-28-25	500 000 www.troportal.ru Компания ЧТК 8(351)268-45-05	0,95	0,26	97 977
Ж/Д Цистерна стальная №728508	600 000 www.propartner.ru ООО «Транссиб» 7(917)402-03-75	750 000 www.propartner.ru ООО УК «ЗЛКЗ» 7(495)9896598	765 000 www.propartner.ru ООО СП «Транс Энерго Трейд» 7(812)6407664	0,95	0,75	502 313
Ж/д цистерна ЖГ160	100 000 www.flagma.ru ООО «НПТК» Контактное лицо Коршиков Сергей 8-920-072-22-77	127 000 www.propartner.ru ООО «Иркутск-Снаб» 7(3952)757852	145 000 www.propartner.ru ООО СП «Сфера» г. Челябинск 7(912)0835729	0,95	0,85	100 130

Ж/д цистерна ЖТЦ60	100 000 www.flagma.ru ООО «НПТК» Контактное лицо Коршиков Сергей 8-920- 072-22-77	127 000 www.propartner.ru ООО «Иркутск- Снаб» 7(3952)757852	145 000 www.propartner.ru ООО СП «Сфера» г. Челябинск 7(912)0835729	0,95	0,85	100 130
Ж/д цистерна ЖТЦ60	100 000 www.flagma.ru ООО «НПТК» Контактное лицо Коршиков Сергей 8-920- 072-22-77	127 000 www.propartner.ru ООО «Иркутск- Снаб» 7(3952)757852	145 000 www.propartner.ru ООО СП «Сфера» г. Челябинск 7(912)0835729	0,95	0,85	100 130
Ж/д цистерна ЖТЦ60	100 000 www.flagma.ru ООО «НПТК» Контактное лицо Коршиков Сергей 8-920- 072-22-77	127 000 www.propartner.ru ООО «Иркутск- Снаб» 7(3952)757852	145 000 www.propartner.ru ООО СП «Сфера» г. Челябинск 7(912)0835729	0,95	0,85	100 130
Тепловоз (снегоочистит ель) ТМ-40С №170	2 636 000 www.deno-portal.ru Контактное лицо Екатерина 78143162341	1 100 000 www.flagma.ru Контактное лицо Слесаренко Евгений Валентинович 8-910-936-22- 32	1 600 000 www.flagma.ru ООО «Жилдорремтех ника» Контактное лицо Василий Иванович 8-927- 849-91-18	0,95	0,88	1 486 965
Тепловоз ТЭМ-1-1519	1 711 016,95 b2b-rni.sibur.ru Контактное лицо Ремизова Светлана 4732206967	2 231 600 www.troportal.ru ООО ТОО Локо Масгер 87077811721	7 000 000 www.chkskavator.ru Алексей г. Саратов	0,95	0,24	831 639
Тепловоз серии ТЭМ-1 №0880	1 711 016,95 b2b-rni.sibur.ru Контактное лицо Ремизова Светлана 4732206967	2 231 600 www.troportal.ru ООО ТОО Локо Масгер 87077811721	3 500 000 www.teplovoz.ru 495-943-98-87	0,95	0,15	519 774
Кран железнодорож ный КДЭ-163	1 800 000 www.ekaterinburg.promportal.ru Контактное лицо Деянов Александр 8- 982-666-37-77	1 500 000 www.troportal.ru ООО «ЖелДорТранс Сервис» 8(4212)910370	1 500 000 www.troportal.ru ООО СК «ЭНКИ» 8-902-272-82-43	0,95	0,96	1 459 200
Тепловоз ТМ-23Д-287	3 200 000 www.flagma.ru ООО «Амолсон» Контактное лицо Андрей 8- 952-045-82-35	3 900 000 www.flagma.ru ООО «УютЗятСтрой » Контактное лицо Бакулин Вадим Михайлович 8- 953-947-19-39	4 500 000 www.ru.asnrakhan.all.biz/teplovoz-tgm-23d ООО «ВАЛС» 8(8512)383828	0,95	0,91	3 518 667
Машина путевая ремонтная МСНУ-4	950 000 www.strovtch.ru Контактное лицо Александр Александрович	850 000 www.troportal.ru Контактное лицо ООО	420 000 www.metaprom.ru Контактное лицо Татьяна	0,95	0,72	506 160

№463	8-904-316-37-57	«Рубин Гранс» 8-964-763-16-76	Ивановна 8-964-763-16-76			
Тепловоз маневровый ТГМ-6 №160	5 180 000 www.tiu.ru/teplovovoz-tgm-6 8 (499)322-80-15	8 500 000 www.ru.all.biz/teplovovoz-tgm-6 ООО «Апекс Групп» 8(985)763-97-60	3 500 000 www.depo-portal.ru Контактное лицо Андрей 8-913-440-48-59	0,95	0,74	4 025 846
Дрезина ж/д МПТ-44-569	3 500 000 www.troportal.ru Контактное лицо Пугачев Максим 9-926-196-75-90	1 500 000 www.troportal.ru и ОАО «Трансигнастрой» 84956459801	2 900 000 www.chelyabinsk.flagma.ru ООО «Желдорхозяйство» Ирина Ивановна 8-982-325-48-27	0,95	0,4	1 000 667

Сравнительным подходом не определялась стоимость следующих объектов оценки в связи с тем, что данные объекты подлежат сдаче в металлолом и оценены по цене металлолома в затратном подходе:

1. Гележка тракторная
2. 4-осный вагон автон. с машинным охлаждением.

10.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость продукции непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесут все активы предприятия. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход оборудование на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в настоящую стоимость.

Несмотря на предпочтительность доходного метода, необходимо учитывать естественные ограничения его применения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). Имея в виду вышесказанное, доходный подход в оценке объекта не применялся.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Анализируя применимость каждого подхода для оценки объектов оценки, Исполнитель пришел к следующим выводам:

Затратный подход заключен в расчете новой стоимости объектов оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного метода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам на воспроизводство объекта оценки и на устранение дефектов эксплуатации. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Так же результат по затратному подходу подвергается сомнению, если накопленный износ превышает 50%. Поэтому затратный подход, по мнению Исполнителя в данном случае имеет рейтинг надежности в определении итоговой стоимости объектов оценки, равный 40%.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке, поскольку предполагает использование информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование метода сравнения продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

По мнению Исполнителя в данном случае сравнительный подход имеет рейтинг надежности в определении итоговой стоимости объектов оценки, равный 60%.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к следующим весовым коэффициентам для определения итоговой стоимости:

Затратный подход 0,4
Сравнительный подход 0,6

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Таблица 9

№	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Автоприцеп ПРМ-33	Подход не применялся	10 145	Подход не применялся	10 145
2	Автоприцеп ГАПЗ-755	16 000	14 947	Подход не применялся	15 368
3	Автоприцеп одноосный	10 000	10 030	Подход не применялся	10 018
4	Автоприцеп двухосный	15 400	15 042	Подход не применялся	15 185

5	Тележка тракторная	5 040	Подход не применялся	Подход не применялся	5 040
6	Ж/дорожная платформа №001	108 000	97 977	Подход не применялся	101 986
7	4-осный вагон автон. с машинным охлаждением	50 400	Подход не применялся	Подход не применялся	50 400
8	Ж/дорожный полувагон б/п	108 000	103 620	Подход не применялся	105 372
9	Железнодорожная платформа б/п	108 000	97 977	Подход не применялся	101 986
10	Железнодорожная платформа №002	108 000	97 977	Подход не применялся	101 986
11	Ж/Д цистерна стальная №728508	522 000	502 313	Подход не применялся	510 188
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	117 000	100 130	Подход не применялся	106 878
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60 *	117 000	100 130	Подход не применялся	106 878
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	117 000	100 130	Подход не применялся	106 878
15	Ж/д цистерна ЖГЦ60	117 000	100 130	Подход не применялся	106 878
16	Тепловоз (снегоочиститель) ТГМ-40С №170	1 547 000	1 486 965	Подход не применялся	1 510 979
17	Тепловоз ТЭМ1-1519	Подход не применялся	831 639	Подход не применялся	831 639
18	Тепловоз серии ТЭМ-1 №0880	Подход не применялся	519 774	Подход не применялся	519 774
19	Кран железнодорожный КДЭ-163	1 575 000	1 459 200	Подход не применялся	1 505 520
20	Тепловоз ТГМ-23Д-287	3 600 000	3 518 667	Подход не применялся	3 551 200
21	Машина пулевая ремонтная МСНУ-4 №463	Подход не применялся	506 160	Подход не применялся	506 160
22	Тепловоз маневровый ТГМ-6 №160	4 000 000	4 025 846	Подход не применялся	4 015 508
23	Дрезина ж/д МПТ-4-569	1 080 000	1 000 667	Подход не применялся	1 032 400

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет: 14 928 700 (четырнадцать миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч семьсот) рублей, в том числе:

номер п/п	наименование	год ввода	инвентарный номер	рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Автоприцеп ПРМ-33	2005	276001	10 150
2	Автоприцеп ТАПЗ-755	2005	276002	15 400
3	Автоприцеп одноосный	2005	276004	10 000
4	Автоприцеп двухосный	2005	276005	15 200
5	Гележка тракторная	2005	386001	5 000
6	Ж/дорожная платформа №001	2005	546005	102 000
7	4-осный вагон автон.с машинным охлаждением	2005	546006	50 500
8	Ж/дорожный полувагон б/н	2005	546007	105 400
9	Железнодорожная платформа б/н	2005	546009	102 000
10	Железнодорожная платформа №002	2005	546011	102 000
11	Ж/Д Цистерна стальная №728508	2005	546013	510 200
12	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546023	106 900
13	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546024	106 900
14	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546025	106 900
15	Ж/д цистерна ЖГЦ60	2005	546026	106 900
16	Тепловоз (снегоочиститель) ТГМ- 40С №170	2005	546030	1 511 000
17	Тепловоз ТЭМ1-1519	2005	546031	831 650
18	Тепловоз серии ТЭМ-1 №0880	2005	546032	519 800
19	Кран железнодорожный КДЭ-163	2005	546033	1 505 500
20	Тепловоз ТГМ-23Д-287	2005	546035	3 551 200
21	Машина путевая ремонтная МСШУ-4 №463	2005	546036	506 200
22	Тепловоз маневровый ТГМ-6 №160	2005	546037	4 015 500
23	Дрезина ж/д МПТ-4-569	2005	546039	1 032 400
	Итого:			14 928 700

Директор:

И.А. Семенычев

Оценщик:

И.А. Волков



12. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Гражданский Кодекс РФ .
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, 2, 3, 10.
Приказ № 297 от 20 мая 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации. Об утверждении Федерального стандарта оценки. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).
- Приказ № 298 от 20 мая 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации. Об утверждении Федерального стандарта оценки. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).
- Приказ № 299 от 20 мая 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации. Об утверждении Федерального стандарта оценки. «Требования к отчету об оценке (ФСО №3).
- Приказ № 328 от 01 июня 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации. Об утверждении Федерального стандарта оценки. «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).
4. Международные стандарты оценки.(МСО-2013).
5. ГОСТ Р 51195.0.01-98 «Единая система оценки имущества. Основные положения ». Введен в действие с 01.01.99 г. Отменен с 01.01.99 г.
6. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения». Введен в действие с 01.01.99 г. Отменен с 01.01.99 г.
7. Свод Стандартов Оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010).
8. Г.С. Потапова. Мировое станкостроение в преддверии кризиса: итоги 2008 г. Аналитический обзор итогов развития мирового станкостроения за 2008 г. по результатам исследований фирмы Garden Publications, Inc. (США).
9. Определение стоимости, затрат на восстановление и утраты товарной стоимости автотранспортных средств. (Методическое руководство для экспертов). Министерство юстиции Российской Федерации. Северо-Западный региональный центр судебной экспертизы. Российской Федеральным центром судебной экспертизы. Санкт-Петербург, 2001 г. Печатается по

решению научно – методического совета по судебной автотовароведческой экспертизе РФЦСЭ при РФ от 15 декабря 2000 года.

10. Методические рекомендации по определению границ и объемов товарных рынков. Введены Приказом №112 от 26 октября 1993 г. Государственным комитетом Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке новых экономических структур.

11. Станкостроение в России: состояние, тенденции, перспективы. Станкостроение в России: неумолимая статистика.

12. Постановление Совмина СССР «О единых нормах амортизационных отчислений» № 1072 от 22.10.90 г.

13. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М. Институт промышленного развития Информэлектро. 1996 г.

14. А. П. Ковалев Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.

15. «Практические приемы и методы оценки машин, оборудования и автотранспорта». МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова, 1997 г.

16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно - практическое пособие. – М.; Дело, 1998. – 240 с.

17. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/ Под общей редакцией В. П. Антонова - М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005- 254 с..

18. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. М, ООО «Российское общество оценщиков», 2002-241 с. (сер. «Энциклопедия оценки»).

19. Андрианов Ю.В. «Оценка автотранспортных средств. Учебно-методическое пособие», М. изд. «Дело», 2002 г.

20. Оценка стоимости транспортных средств. Учебно-методическое пособие/ Под ред. М.П. Улицкого. М. «Финансы и статистика», 2005 г. – 304 с.

21. Григорьев В.В. Островкин И.М. «Оценка предприятий. Имущественный подход» . Учебно-практическое пособие», М, изд.«Дело», 1998 г.

22. Основы оценки стоимости машин и оборудования. Учебник/ А.П. Ковалев и др. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.

23. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. А.П. Ковалев и др. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.

24. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев и др. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.
25. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Ростов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. -М.: Финансы и статистика, 2008.
26. Ожегов С.И. Словарь русского языка. М.; Советская энциклопедия., 1973 г.
27. Официальное издание Российского общества оценщиков. "Российский оценщик" №2-3 Февраль-март 2001 г. Проект Стандарта оценки Российского общества оценщиков «Единая система Стандарта оценки. Общие термины и определения». (В действие не введен).
28. Основные экономические и социальные показатели в экономике Российской Федерации в 2008 г. (Государственный комитет по статистике). Москва. 2009 г. Данные сайта Государственного комитета по статистике . WWW. GKS. RU
29. Данные интернет-сайтов:
<http://www.trportal.ru/catalog-3/>
<http://railwaymarket.ru/board/?razdel=4>
<http://www.locomotive.ru/?index&9>
<http://www.depo-portal.ru/>
<http://www.propartner.ru/>
<http://www.teplovoz.ru/>
<http://www.tehnika.agroserver.ru/>
<http://www.mash.myprom.ru/>
<http://www.spec.drom.ru/>
<http://www.regorg.ru/>
<http://www.flagma.ru/>
<http://www.dmir.ru/>
<http://www.avito.ru/>
45. Советский энциклопедический словарь.
30. Лоулл Д., Максвелл А., Факторный анализ как статистический метод. Пер с англ. М. 1967.
31. Данные сайта . WWW. BOOK. GEUM. RU/ DOCUM370. HTM
32. Кашиников М.П. «Стандартизация уровней качества оценки на основе показателя точности». Материалы VI Поволжской научно-практической конференции «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Особенности оценки залогового обеспечения с учетом его ликвидности и рисков кредитных организаций», 13-15 июня 2013 г., г. Нижний Новгород.
33. Данные сайта «Академия» http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/31488
34. М. Макдональд, Я. Данбар. «Сегментирование рынка: практическое руководство». М. 2002 г.