

ОТЧЕТ № 2907/2
об оценке рыночной стоимости
движимого имущества,
принадлежащего ЗАО «Васильевская Нефтебаза»

по состоянию на 27.12.2019

Заказчик: ЗАО «Васильевская Нефтебаза»

Исполнитель: ООО «Аудит Советник»

Профессиональный оценщик - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является действительным членом саморегулируемой организации
Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная
коллегия специалистов-оценщиков».

Адрес партнерства: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр. 3.
Регистрационный номер в реестре оценщиков №00732, дата регистрации в
реестре - 04.03.2008

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018 г.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис №4991R/776/00578/9,
период страхования 18.03.2019 по 17.03.2020 г., страховая сумма 30 млн. руб.
Дополнительно ответственность ООО «Аудит Советник» застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00050/9,
период страхования с 23.01.2019 по 22.01.2020, страховая сумма 100 млн. руб.

2019 г.

**Конкурсному управляющему
ЗАО «Васильевская
Нефтебаза»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По Вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости движимого имущества (товарно-материальных ценностей, машин и оборудования), принадлежащего ЗАО «Васильевская Нефтебаза».

Оценка объектов выполнена по состоянию на **27 декабря 2019 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объекта представлена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и ФСО №10, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 и от 01.06.2015 №328.

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

497 000 (четыреста девяносто семь тысяч) рублей.

С уважением,

**директор
ООО «Аудит Советник»**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения.....	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости.....	9
4. Описание объекта оценки	10
5. Анализ рынка	11
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки	12
6.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	12
6.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	17
6.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	17
6.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	17
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	18
8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	18
9. Применяемые стандарты оценки	19
10. Декларация качества оценки	20
11. Фотографии объекта оценки	21

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Движимое имущество (подробный перечень см. в разд. 2 табл. 1)
Имущество находится на нефтебазе балансодержателя, расположенной по адресу:
Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, п.г.т Васильево, ул. Ленина

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Движимое имущество из состава объекта оценки на праве собственности принадлежит ЗАО «Васильевская Нефтебаза» ИНН 1654031714. Оцениваемое право – право собственности без обременений и прав (притязаний) третьих лиц.

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Осмотр имущества из состава объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом и учитываемые в дальнейшем при оценке. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с действующим законодательством

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка оцениваемого имущества производится как единого целого (комплекса имущества) при условии продолжения его использования в составе действующего имущественного комплекса и с учетом частичной интегрированности с объектами недвижимости, т.е. без необходимости перемещения с текущего местоположения.
- Объем работ по анализу рынка производится лишь в части, необходимой для оценки комплекса имущества как единого целого.
- Осмотр объекта оценки производится частично (обзорно) и в той степени, в какой это необходимо для формирования общего вывода о стоимости объекта оценки как единого целого, т.е. инспектируются детали (составные части), которые наиболее существенным образом отражаются на стоимости.

- При проведении работ используются методы массовой оценки, а в качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.
- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

27 декабря 2019 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

Период проведения осмотра объекта оценки

с 2 сентября 2019 года по 27 декабря 2019 года

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Нет данных

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике**Заказчик оценки**

ЗАО «Васильевская Нефтебаза»

ИНН 1654031714 ОГРН 1025202831940, дата присвоения ОГРН –

Адрес: 603074, г. Н.Новгород, ул. Бурнаковская, 10

Оценщик

ООО «Аудит Советник»

ИНН 1651025007 КПП 165101001

ОГРН 1021602498213 Дата присвоения ОГРН - 07.09.2002

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19, пом. 17

тел. (843) 527-79-79 почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

e-mail: 5277979as@gmail.com

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00050/9, период страхования 23.01.2019-22.01.2020, страховая сумма 100 млн. руб.

Параметр	Значение
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810267150000037, в Татарстанском РФ АО «Россельхозбанк», к/с 30101810400000000706, БИК 049205706
Контактная информация	Тел. 8 (843) 527-79-79, e-mail: 5277979as@gmail.com
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №4991R/776/00050/9, выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 16.01.2019, срок действия: с 23.01.2019 по 22.01.2020.
Оценщик	Шайдуллин Руслан Фаритович Почтовый адрес: 420104, РТ, г. Казань, а/я 508

	Трудовой договор: №б/н от 03.04.2012 г. E-mail: 5277979as@gmail.com Номер контактного телефона: тел. 8 (843) 527-79-79
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва), диплом о профессиональной переподготовке по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30.09.2000 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 30.09.2000 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО «НКСО», дата вступления 04.03.2008, дата выдачи св-ва 25.06.2019, номер в реестре СРО 00732
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ», страховой полис №4991R/776/00578/9, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 13.03.2019, срок действия полиса: с 18.03.2019 по 17.03.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 2907 от 26.12.2019

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Движимое имущество (подробный перечень см. в разд. 2 табл. 1)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – 497 000 руб.

Сравнительный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – **497 000 руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены торгов

Дата составления и порядковый номер отчета

27 декабря 2019 года Порядковый № 2907/2

2. Результаты оценки

Таблица 1. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3
1	Мотопомпа SEN-50	2 700
2	Насос шестеренчатый Ш40-4-19.5/4Б-5 А132М6	11 000
3	Насос КМ 100-80-170-Е-М	17 800
4	Снегоотбрасыватель Husqvarna 1130	11 600
5	Кресло (черный)	900
6	Витраж пластиковый с дверью	4 500
7	Электронасос КМ 100-80-170	17 800
8	Принтер МФУ Коники-Минольта	2 800
9	Счетчик ППО-40-0,6	9 000
10	Автономный воздушный дыхательный аппарат АП Омега С300	8 600
11	Минитрактор ТУ-304	83 000
12	Снегоотбрасыватель В5418ТО	15 000
13	Системный блок и монитор Samsung	3 800
14	Аппарат высокого давления HD-6/15C	8 600
15	Системный блок svga	3 000
16	Стол письменный	300
17	Аппарат искусственной вентиляции легких ГС-10	13 300
18	Автономный воздушный дыхательный аппарат АП Омега С300	8 600
19	ППВ 100/1,6СУ	27 300
20	Компьютер ACER	3 000
21	Электронасос КМ 100-80-170Е	17 800
22	Номер ООН 30/1202 (10 шт.)	700
23	Значки опасности (10 шт.)	700
24	ПМ-40 пояс удерж.безлям	130
25	Рубильник ВР 32-35	130
26	Лопата снегоуборочная (4 шт.)	120
27	Беспроводной телефон	300
28	ППШ-1 (шланг 20 м)	1 000
29	Лопата квадрат (6 шт.)	200
30	Лопата штыковая (4 шт.)	200
31	Лопата совковая (4 шт.)	200

Таблица 1. Продолжение

1	2	3
32	Хомут шарн 60-63 (10 шт.)	80
33	СВЧ	500
34	МФУ HP LaserJet Pro	1 900
35	Хомут шарнирный 64-67/22 (4 шт.)	30
36	Пломбы ЗПУ (10 шт.)	90
37	Источник бесперебойного питания	400
38	Холодильник	2 000
39	Огнетушитель ОВП-8 (2 шт.)	300
40	Хомут шарнирный 64-67/22 (4 шт.)	30
41	Пломбы ЗПУ (10 шт.)	90
42	Источник бесперебойного питания	400
43	Холодильник	2 000
44	Огнетушитель ОВП-8 (2 шт.)	200
45	Трансформатор тока (2 шт.)	1 100
46	Знак индивидуальный 300*500 (2 шт.)	800
47	Карта пластиковая Татнефтепродукт (4 шт.)	0
48	Сапоги кож.муж.Техноград	400
49	Каска защитная Фаворит (3 шт.)	200
50	Металлическая емкость объем 3000 куб.м	212 400
ИТОГО:		497 000

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

Объект оценки представлен комплексом движимого имущества (подробный перечень см. в разд. 2 табл. 1). Имущество находится на нефтебазе, расположенной по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, п.г.т Васильево, ул. Ленина.

Объект оценки подлежит оценке единым имущественным комплексом или одним лотом. Поэтому он рассматривается именно как партия товаров, которая одновременно предъявляется на продажу всем своим составом по аналогии с оптом, а при оценке качества товара принимают одно общее решение по всей совокупности имущества. Потенциальный покупатель при формировании своего вывода о качестве товара будет принимать одно общее решение.

Объект оценки представляет собой широкий по составу комплекс имущества, включающий в себя различного вида оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и прочие материальные ценности.

Оцениваемый комплекс имущества используется для функционирования нефтебазы. Из наиболее дорогих элементов необходимо выделить следующие позиции:

- металлическая емкость на 3000 куб.м (в разобранном виде);
- минитрактор;
- насосы, счетчики топлива и пр.

Дальнейшие расчеты показали, что физический износ имущества из состава объекта оценки колеблется в диапазоне около 85%. Т.е. имущество преимущественно находится в неудовлетворительном состоянии.

Источники информации об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены из следующих документов:

- инвентаризационная опись (перечень).

Кроме того, количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра в присутствии представителя балансодержателя.

5. Анализ рынка

Основная проблема при исследовании рынка продаж (предложений) того или иного товара – значительная вариация рыночных цен в зависимости от условий сделок.

Рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях.

В соответствии с экономической теорией рынок как экономическая категория представляет собой сферу товарного обращения, товарооборота. Рынком товаров (работ, услуг) признается сфера обращения этих товаров (работ, услуг), определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар (работу, услугу) на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории или за ее пределами. Рыночная экономика – система экономических отношений по поводу купли-продажи товаров и услуг, осуществляемой с помощью денег в условиях плюрализма всех форм собственности, свободной конкуренции и ценообразования, обеспечивающая эффективность решения социально-экономических проблем. В основе функционирования рынка лежат принципы спроса, предложения и цены. Понятие рынка подразумевает возможность перехода товаров из рук в руки без излишних ограничений на деятельность продавцов и покупателей. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рыночное равновесие – состояние рынка, при котором нет ни дефицита, ни избытка товаров, спрос на товар соответствует предложению. Рыночное равновесие характеризуется отсутствием тенденции к росту или понижению цен.

В реальности, в отличие от теории, рынок постоянно динамично развивается и далек от совершенного или от рынка чистой конкуренции. Соотношение спроса и предложения, как правило, не носит равновесный характер, что характерно для рынка многих видов товаров, а для некоторых сегментов рынка это вовсе является отличительной чертой.

В нашем случае невозможно подобрать объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки как единой партией товаров.

Стоимость объекта оценки по затратному подходу в большей мере отражает рыночную стоимость объекта оценки как единого имущественного комплекса для целей продажи единым лотом. Широкий номенклатурный ряд оцениваемого имущества, а также реализация имущественного комплекса единым лотом затрудняют проведение достоверного сравнительного анализа. Проведенные исследования рынка не выявили сделок или предложений объектов, сопоставимых по условиям реализации и техническому состоянию. Подобный рынок и не может быть развит, т.к. практически каждый более или менее сложный комплекс имущества уникален.

Элементы подхода сравнительного анализа продаж в отношении конкретных единиц товаров использовались в затратном подходе при выборе объектов-аналогов, наиболее близких к рассматриваемым по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения их настоящего использования.

6. Определение рыночной стоимости объекта оценки

6.1 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Использование затратного подхода при оценке основывается на той посылке, что в качестве стоимости оцениваемого объекта могут приняты затраты на его изготовление. При оценке машин в рамках затратного подхода, как правило, используют метод расчета по цене однородного объекта. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов оценки производственных факторов. Поэтому в качестве затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки как нового, принимают цены заводов-изготовителей и официальных дилеров с учетом затрат на доставку до соответствующего региона (места оценки).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения или воссоздания аналогичного объекта оценки со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость воспроизводства идентичного (аналогичного) объекта как нового, а далее вычитается накопленный износ (физический, функциональный, внешний (экономический)). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Таким образом, основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости заключаются в следующем:

- определить стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта оценки как нового;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости воспроизводства (стоимости замещения) объекта оценки как нового и определить остаточную стоимость объекта оценки с учетом износа.

Оценка стоимости новой машины базовой комплектации может проводиться прямым и косвенным методами. В качестве прямого метода при оценке стоимости новой машины базовой комплектации используется рыночный метод, для которого в качестве исходной информации могут быть использованы данные торгующих организаций (дилеров, заводов-изготовителей).

Цены на новые объекты, имеющие аналогичные полезные свойства, были получены преимущественно по результатам исследования рынка через поисковые системы интернета. Технологии последних достигли такого уровня, что позволяют получать ценовую информацию опосредованно. Зачастую отсутствует необходимость посещения собственно сайтов торговых организаций и заводов-изготовителей.

ОЦЕНКА НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

В теории и практике оценочной деятельности термин «износ» употребляется как в экономическом, так и техническом смысле.

В техническом смысле под термином «износ» понимают частичную или полную утрату машинами своих первоначальных потребительских свойств. При этом характеризуется техническое состояние объекта оценки.

В экономическом понимании термин «износ» рассматривают как обесценивание или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки в связи с уменьшением его полезности, вызванным техническими и экономическими причинами: эксплуатацией, длительным хранением, научно-техническим прогрессом, экономической ситуацией.

Причины износа могут относиться к самому объекту оценки или находиться в его ближайшем окружении, т.е. аналогах или технологической цепочке, в которую он включен, а также в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту оценки.

Таким образом, износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации. Потеря стоимости может происходить по разным причинам. Если стоимость снизилась вследствие старения объекта и частичной потери его работоспособности, то говорят о физическом износе. Если стоимость понизилась от того, что объект потерял конкурентоспособность на рынке в сравнении с другими аналогичными объектами и стал пользоваться меньшим спросом, то говорят о моральном износе. Развиваются оба вида износа независимо друг от друга. Это означает, что совершенно новое изделие может потерять стоимость до начала своего применения по причине морального устаревания. Еще при расчете полной восстановительной стоимости прямым сравнением с аналогом в цену аналога вносят такие корректировки, которые тем или иным образом учитывают моральный износ.

В экономическом понимании в зависимости от причины, вызвавшей обесценивание машин, различают три типа износа: физический, функциональный и экономический (внешний). При этом предметом определения являются не только перечисленные частные виды обесценивания (износа), но и **накопленный (суммарный) износ** или обесценивание, т.е. суммарные потери стоимости объекта.

Физический износ объекта – это потеря стоимости объекта за счет ухудшения технико-экономических параметров, обусловленного их изнашиванием в процессе эксплуатации и хранения, а также под влиянием природных воздействий. Под физическим износом понимается такая потеря стоимости, которая вызвана снижением работоспособности объекта в результате как естественного физического старения и изнашивания элементов конструкции за время эксплуатации, так и влияния внешних неблагоприятных факторов (аварий, ударов, перегрузок и других эксплуатационных дефектов), последствия которых устранялись ремонтами.

Функциональный износ объекта – это потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых более совершенных изделий и технологий. Он возникает из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному объекту.

Экономический (внешний) износ имущества – износ объекта в результате изменения экономической ситуации на рынке, т.е. потеря стоимости, вызванная общеэкономическими или внутриотраслевыми изменениями.

Расчет физического износа отдельных позиций объекта оценки производится укрупненно методом экспертизы состояния, что допустимо для целей настоящей оценки, т.е. оценки комплекса как единого целого.

Этот метод предусматривает использование оценочной шкалы для обеспечения единого подхода к оценке технического состояния объекта различными экспертами и снижения влияния субъективности. Так, в таблице 2 представлена шкала экспертных оценок для определения процента износа при обследовании физического состояния («А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, табл. 13).

Таблица 2. Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование (машина) в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование (машина), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее некоторого ремонта или замены отдельных/мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта, замены главных частей, таких как моторы, детали, или ремонта других ответственных элементов и узлов	61 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее капитального ремонта, замены базовых составляющих, узлов	81 – 90
Негодное к применению или лом	Оборудование (машина), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 – 100

Итоговый расчет стоимости оцениваемого имущества по затратному подходу приведен в табл. 3.

Таблица 3. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Накопленный износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
1	2	3	4	5	6
1	Мотопомпа SEN-50	2005	17 859	85%	2 700
2	Насос шестеренчатый Ш40-4-19.5/4Б-5 A132M6	2003	73 100	85%	11 000
3	Насос КМ 100-80-170-Е-М	2014	118 716	85%	17 800
4	Снегоотбрасыватель Husqvarna 1130	2008	77 030	85%	11 600
5	Кресло (черный)	2004	5 921	85%	900
6	Витраж пластиковый с дверью	2005	30 000	85%	4 500
7	Электронасос КМ 100-80-170	2002	118 716	85%	17 800
8	Принтер МФУ Коники-Минольта	2009	18 600	85%	2 800
9	Счетчик ППО-40-0,6	2003	60 000	85%	9 000
10	Автономный воздушный дыхательный аппарат АП Омега С300	2014	57 600	85%	8 600
11	Минитрактор ТУ-304	2011	553 000	85%	83 000
12	Снегоотбрасыватель B5418TO	2012	99 900	85%	15 000
13	Системный блок и монитор Samsung	2006	25 000	85%	3 800
14	Аппарат высокого давления HD-6/15C	2007	57 150	85%	8 600
15	Системный блок svga	2006	20 000	85%	3 000
16	Стол письменный	2004	2 000	85%	300
17	Аппарат искусственной вентиляции легких ГС-10	2013	88 500	85%	13 300
18	Автономный воздушный дыхательный аппарат АП Омега С300	2012	57 600	85%	8 600
19	ППВ 100/1,6СУ	2004	181 800	85%	27 300
20	Компьютер ACER	2006	20 000	85%	3 000
21	Электронасос КМ 100-80-170Е	2001	118 716	85%	17 800
22	Номер ООН 30/1202 (10 шт.)	н/д	4 490	85%	700
23	Значки опасности (10 шт.)	н/д	4 490	85%	700
24	ПМ-40 пояс удерж.безлям	н/д	850	85%	130
25	Рубильник ВР 32-35	н/д	890	85%	130
26	Лопата снегоуборочная (4 шт.)	н/д	788	85%	120

Таблица 3. Продолжение

1	2	3	4	5	6
27	Беспроводной телефон	н/д	1 690	85%	300
28	ППШ-1 (шланг 20 м)	н/д	6 560	85%	1 000
29	Лопата квадрат (6 шт.)	н/д	1 182	85%	200
30	Лопата штыковая (4 шт.)	н/д	1 048	85%	200
31	Лопата совковая (4 шт.)	н/д	1 048	85%	200
32	Хомут шарн 60-63 (10 шт.)	н/д	500	85%	80
33	СВЧ	н/д	3 000	85%	500
34	МФУ HP LaserJet Pro	н/д	12 990	85%	1 900
35	Хомут шарнирный 64-67/22 (4 шт.)	н/д	192	85%	30
36	Пломбы ЗПУ (10 шт.)	н/д	600	85%	90
37	Источник бесперебойного питания	н/д	2 939	85%	400
38	Холодильник	н/д	13 060	85%	2 000
39	Огнетушитель ОВП-8 (2 шт.)	н/д	2 010	85%	300
40	Хомут шарнирный 64-67/22 (4 шт.)	н/д	192	85%	30
41	Пломбы ЗПУ (10 шт.)	н/д	600	85%	90
42	Источник бесперебойного питания	н/д	2 939	85%	400
43	Холодильник	н/д	13 060	85%	2 000
44	Огнетушитель ОВП-8 (2 шт.)	н/д	1 005	85%	200
45	Трансформатор тока (2 шт.)	н/д	7 000	85%	1 100
46	Знак индивидуальный 300*500 (2 шт.)	н/д	5 000	85%	800
47	Карта пластиковая Татнефтепродукт (4 шт.)	н/д	0	85%	0
48	Сапоги кож.муж.Техноград	н/д	2 500	85%	400
49	Каска защитная Фаворит (3 шт.)	н/д	1 050	85%	200
50	Металлическая емкость объем 3000 куб.м	н/д	1 416 000	85%	212 400
ИТОГО:			2 803 898	-	497 000

6.2 Обоснование отказа от сравнительного подхода

Это способ оценки объекта путем анализа продаж объектов сравнения после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности. Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных - аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли - продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучить рынок и выбрать объекты, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и имеют те же альтернативы по наилучшему и наиболее эффективному использованию;
- собрать и проверить достоверность информации о сделках по каждому отобранному объекту;
- выбрать необходимые параметры сравнения и провести сравнительный анализ по каждой единице.

В нашем случае невозможно подобрать объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки как единой партией товаров. Широкий номенклатурный ряд оцениваемого имущества, а также реализация имущественного комплекса единым лотом затрудняют проведение достоверного сравнительного анализа. Проведенные исследования рынка не выявили сделок или предложений объектов, сопоставимых по условиям реализации и техническому состоянию. Подобный рынок и не может быть развит, т.к. практически каждый более или менее сложный комплекс имущества уникален.

Между тем, результаты по затратному подходу обзорно проверялись с имеющимися данными на рынке о предложениях подобных объектов. В случае существенных отклонений более детально анализировался физический износ по той или иной позиции из состава объекта оценки, а также перепроверялись сведения о стоимости замещения.

6.3 Обоснование отказа от доходного подхода

В соответствии с ФСО № 10 при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

В данном случае объект оценки не относится к тому виду имущества, доход от эксплуатации которого стабилен и прогнозируем. Выделить из общего дохода бизнеса часть, приходящуюся на объект оценки, с надлежащей степенью точности не представляется возможным.

Кроме того, объект оценки состоит из элементов, стоимость которых не определяется эффективностью их использования, а потому соответствующий вывод можно сделать и по отношению к объекту оценки как единому целому.

6.4 Согласование результатов

Согласование – получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого имущества, а также точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением двух различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные о состоянии оцениваемого объекта позволили использовать при выполнении данной работы затратный подход. Затратный подход применим для самых разнообразных видов имущества. Благодаря детализированному порядку расчета есть возможность точнее учесть влияние износа. Подход также частично опирается на рыночные данные.

Исследования продаж подобного оцениваемому имущества как единого целого не выявили и не могли по сути выявить сделок или предложений сопоставимых объектов, т.к. каждый более или менее сложный комплекс имущества уникален. Сравнительный подход не применим.

Учитывая характер, тип и состояние оцениваемого имущества, затратный подход в максимальной степени отображает мотивацию и поведение наиболее вероятного покупателя. Поэтому результат по затратному подходу принимается как достоверный и соответствующий рыночной стоимости.

7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Оценщик при проведении оценки использовал следующие информационные материалы, предоставленные Заказчиком:

1. Инвентаризационная опись конкурсного управляющего.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по результатам исследования, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценка оцениваемого имущества производится как единого целого (комплекса имущества) при условии продолжения его использования в составе действующего имущественного комплекса и с учетом частичной интегрированности с объектами недвижимости, т.е. без необходимости перемещения с текущего местоположения.

2. Объем работ по анализу рынка производится лишь в части, необходимой для оценки комплекса имущества как единого целого.

3. Осмотр объекта оценки производится частично (обзорно) и в той степени, в какой это необходимо для формирования общего вывода о стоимости объекта оценки как единого целого, т.е. инспектируются детали (составные части), которые наиболее существенным образом отражаются на стоимости.

4. При проведении работ используются методы массовой оценки, а в качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

5. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

6. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

7. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

10. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

11. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

12. Мнение оценщика относительно стоимости 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.

13. 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 об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

15. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

9. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и №10, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, №298, №299 и от 01.06.2015 №328.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

10. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и №10, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, №298, №299 и от 01.06.2015 №328.

5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

11. Фотографии объекта оценки



