

ООО ЭКСПЕРТНО – ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ



ВЫПИСКА
из ОТЧЕТА №10-17/08

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АГРЕГАТОВ

Заказчик: Конкурсный управляющий Иванников Сергей Александрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области №А54-7678/2016 от 17.04.2017 г.

Оценщик: ООО «Экспертно-оценочная компания «ТРИУМФ», г. Рязань, ул. Николодворянская, д.18, оф. 33А. Тел. 8(4912)777-158. Асриян Георгий Валерьевич - №317 от 17.12.2007г. в реестре членов МСНО- «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», полис страхования гражданской ответственности 0991R/776/F0309/7 от 15 мая 2017 г. ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 23 мая 2017 г. по 22 мая 2018 г.

Объект оценки: 5 агрегатов:

- Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.;
- Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.;
- Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.;
- Агрегат 957T7F096;
- Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки с целью консультирования заказчика для принятия управленческого решения.

Собственник объекта оценки: ООО «Силовые агрегаты»

Дата оценки: 11.10.2017 года

Основание: Договор № 10-17/08 от 11.10.2017 г.

Вид определяемой стоимости: рыночная

Применяемые законы, постановления, стандарты: Выписка из отчета составлена в с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно и 611 от 25.09.2014 года.

Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость, рублей
Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.	32 255
Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.	239 619
Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.	55 111
Агрегат 957T7F096	19 466
Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.	23 419

Оценщик

Генеральный директор

ООО «Экспертно-оценочная компания «ТРИУМФ»



Г.В. Асриян

Г.В. Асриян



**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТНО-ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ТРИУМФ»**

ОТЧЕТ № 10-17/08

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
ИМУЩЕСТВА**

Основание для проведения оценки: Договор № 10-17/08 оказания
услуг по оценке от 11.10.2017 года

Заказчик: Конкурсный управляющий Иванников Сергей Александрович

Исполнитель: ООО «ЭОК «ТРИУМФ»

Дата оценки: 11.10.2017

Дата составления отчета: 03.04.2018

**Россия, Рязань
2018**

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	13
8.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	13
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	17
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	19
10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
10.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	21
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	30
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	31

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «ЭОК «ТРИУМФ»

Иванникову С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

Согласно Договору № 10-17/08 оказания услуг по оценке от 11.10.2017 года, заключенному между Вами и ООО «ЭОК «ТРИУМФ», в лице генерального директора Асрияна Г.В., ООО «ЭОК «ТРИУМФ» произведено определение рыночной стоимости имущества, а именно:

- Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.;
- Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.;
- Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.;
- Агрегат 957T7F096;
- Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, №10 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и №328 от 01.06.2015 года соответственно.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки с целью консультирования заказчика для принятия управленческого решения.

Дата оценки: 11.10.2017 года

Независимый оценщик Асриян Георгий Валерьевич не проводил как часть работы аудиторскую, правовую или иную проверку представленной Вами информации, используемой в настоящем Отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность таковой информации. Мной не производился исчерпывающий анализ прав Заказчика на объект оценки; в отчете предполагается, что рассматриваемые права на объект (их содержание, способ приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «ОПЭО» (включен в реестр оценщиков 13.12.2008 за регистрационным номером 317.62).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОАО «Альфа Страхование» на сумму 1 000 000 рублей (Полис страхования профессиональной ответственности № 0991R/776/F0309/7 от 15 мая 2017 г.).

ООО «ЭОК «ТРИУМФ» решением президента Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» от 22.08.2017 г. №73-А, аккредитовано для обеспечения исполнения возложенных на арбитражных управляющих – членов Союза обязанностей в качестве оценщика в ходе процедур, применяемых в делах о банкротстве с 22.08.2017 г. по 21.08.2018 г.

Гражданская ответственность ООО «ЭОК «ТРИУМФ» застрахована ООО МСК «СТРАЖ» им. С.Живаго на сумму 5 000 000 рублей (страховой полис серия ГОО №16780 от 14.06.2017 года).

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость, рублей
Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.	32 255
Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.	239 619
Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.	55 111
Агрегат 957T7F096	19 466
Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.	23 419

С уважением,

Независимый оценщик

Ген. директор ООО «ЭОК «ТРИУМФ»



Г.В. Асриян

Г.В. Асриян

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 10-17/08 оказания услуг от 11.10.2017 года подготовлен Отчет об оценке: порядковый номер № 10-17/08, дата составления 11.10.2017.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объектами оценки являются:	Имущество: - Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.; - Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.; - Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.; - Агрегат 957T7F096; - Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.
Оцениваемые права	Право собственности

Таблица №1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

	Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости, рассчитанная путем согласования результатов, округленно, руб.
	сравнительного подхода	затратного подхода	доходного подхода	
Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.	32 255	не применялся	не применялся	32 255
Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.	239 619			239 619
Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.	55 111			55 111
Агрегат 957T7F096	19 466			19 466
Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.	23 419			23 419

таким образом,

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на 11.10.2017 г.:

Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость с учетом НДС, рублей
Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.	32 255
Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.	239 619
Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.	55 111
Агрегат 957T7F096	19 466
Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.	23 419

В соответствии с Заданием на оценку итоговая стоимость приводится без указания границ интервала¹.

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

Независимый Оценщик

Ген. директор ООО «ЭОК «ТРИУМФ»



Г.В. Асриян

Г.В. Асриян

¹ ФСО № 7 п. 30

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Имущество
Состав Объектов оценки:	- Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.; - Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.; - Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.; - Агрегат 957T7F096; - Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.
Имущественные права	Собственность
Обременения	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Нет данных
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости с целью консультирования заказчика для принятия управленческого решения Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС. Результат оценки может использоваться с целью консультирования заказчика для принятия управленческого решения <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим допущения и ограничения	
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость

Дата оценки	11.10.2017 года
Срок проведения оценки	11.10.2017 – 11.10.2017
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

ООО «Силовые агрегаты»

ИНН 6230096386

КПП 623001001

Р/счет 40702810902020000332 в АО «Альфа-Банк»

к/счет 30101810200000000593

БИК 044525593

Конкурсный управляющий Иванников Сергей Александрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области №А54-7678/2016 от 17.04.2017 г.

Сведения об Оценщике и Исполнителе

Асриян Георгий Валерьевич

Паспорт серия 6117 № 037474, выдан 06.10.2017 г., отделением №2 (обслуживает Октябрьский р-н, г. Рязани) отдела УФМС России по Рязанской области в октябрьском районе г. Рязани, код подразделения 620-032

Член Некоммерческого партнерства «ОПЭО» (включен в реестр оценщиков 13.12.2008 за регистрационным номером 317.62).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОАО «Альфа Страхование» на сумму 1 000 000 рублей (Полис страхования профессиональной ответственности № 0991R/776/F0309/7 от 15 мая 2017 г.)

Стаж работы с 2001 г.

Место нахождения оценщика: г. Рязань, ул. Николодворянская, д.18, офис 33А, тел. 777-158, 514-700, E-mail: triymf62@mail.ru

Оценщиком заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Экспертно-оценочная компания «ТРИУМФ».

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 62№000901155 выдано 02.06.2004 года Межрайонной ИФНС № 3 по г. Рязани (ИНН/КПП 6230050712/623001001, ОГРН 1046213005068, присвоен 02.06.2004г.). Юридический адрес: 390048, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 27, кв. 140, Фактический адрес: г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 18. Оф. 33А

Гражданская ответственность ООО «ЭОК «ТРИУМФ» застрахована ООО МСК «СТРАЖ» им. С.Живаго на сумму 5 000 000 рублей (страховой полис серия ГОО №16780 от 14.06.2017 года)

Привлекаемые специалисты

При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

Основание для проведения оценки

Договор № 10-17/08 оказания услуг по оценке от 11.10.2017 года, заключенный между конкурсным управляющим Иванниковым С.А. и ООО «ЭОК «ТРИУМФ», в лице генерального директора Асрияна Г.В.

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №№297, 298, 299 от 20 мая 2015г., Об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, № 328 от 01 июня 2015 года Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)

Форма отчета

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)

Процесс проведения оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Составление задания на оценку.
2. Заключение договора на проведение оценки.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.

Написание отчета об оценке.

5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
- Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других

целях.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и 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 6 месяцев.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России:
 - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (приказ №297 от 20.05.2015 г.).
 - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (приказ № 298 от 20.05.2015 г.).
 - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (приказ № 299 от 20.05.2015 г.).
 - Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (приказ № 328 от 01.06.2015 г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности².

Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО НП «ОПЭО», так как оценщик является членом данной саморегулируемой организации, применения стандартов МСНО НП «ОПЭО» обязательно для всех членов СРО.

² Согласно п.2 ФСО №№ 1,2,3,10

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объектов оценки

(данная информация была получена из документов, предоставленных заказчиком, и по результатам визуального осмотра)

Объект оценки: Агрегат бензиновый двигатель K20A4

Марка, модель	K20A4
объем,	1973 куб.см.
мощность	150 л.с.
Балансовая стоимость	Не предоставлена заказчиком
Износ на дату оценки (данные визуального осмотра)	20%

Объект оценки: Агрегат бензиновый двигатель S63B44,

Марка, модель	S63B44
объем	4395 куб.см.
мощность	575 л.с.
Балансовая стоимость	Не предоставлена заказчиком
Износ на дату оценки (данные визуального осмотра)	10%

Объект оценки: Агрегат дизельный двигатель RF,

Марка, модель	RF
объем	1198 куб.см.,
мощность	83 л.с.
Балансовая стоимость	Не предоставлена заказчиком
Износ на дату оценки (данные визуального осмотра)	40%

Объект оценки: Агрегат 957T7F096

Марка, модель	957T7F096
Балансовая стоимость	Не предоставлена заказчиком
Износ на дату оценки (данные визуального осмотра)	40%

Объект оценки: Агрегат дизельный двигатель RFM

Марка, модель	RFM
объем	1800 куб.см.
мощность	90 л.с.
Балансовая стоимость	Не предоставлена заказчиком
Износ на дату оценки (данные визуального осмотра)	50%

Фотографии оцениваемого имущества приведены в приложении к настоящему отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

8.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР



В июне 2017 года инфляция ускорилась до 0,6% (против 0,4% месяцем ранее и в июне 2016 года), что оказалось несколько выше ожиданий экспертов и денежных властей. С начала текущего года потребительские цены выросли на 2,3% по сравнению с приростом на 3,3% за январь-июнь прошлого года. В годовом выражении инфляция ускорилась до 4,4% против 4,1% в мае.

Последовательное ускорение инфляции в апреле-июне относительно минимума, зафиксированного в марте, объясняется значимым повышением цен на фрукты и овощи, вызванным поступлением на рынок продукции нового урожая. Отметим, что в текущем году цены на плодоовощную продукцию растут более ощутимыми темпами, чем годом ранее, что объясняется, в том числе, неблагоприятными погодными явлениями, зафиксированными весной и летом 2017 года. Так, в июне фрукты и овощи подорожали сразу на 8,3% (против снижения на 1,1% в июне прошлого года), а за шесть месяцев текущего года прирост цен на данную категорию товаров составил 27,6% против 6,5% за аналогичный период 2016 года, что привнесло 1,1 п.п. прироста в накопленный с начала года ИПЦ (составляет почти 50% от инфляции за период с января по июнь 2017 года). Без учета цен на плодоовощную продукцию цены на продукты питания в июне выросли на 0,1%, а в годовом выражении прирост цен замедлился до 3,8% против 4,0% месяцем ранее. Цены на непродовольственные товары повысились в июне на 0,1% (4,0% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги составил за месяц 0,7% (4,1% в июне 2017 г. к июню 2016 г.). Ускорение роста цен на платные услуги объясняется преимущественно сезонными факторами.



Базовый индекс потребительских цен, как и месяцем ранее, составил 0,1%, а в годовом выражении базовая инфляция достигла минимума за весь период расчета данного показателя – 3,5% (против 3,8% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года).

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в июне сохранилась на уровне апреля-мая – 0,2%. В годовом выражении данный показатель также снизился до 3,5% против 3,8% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года.

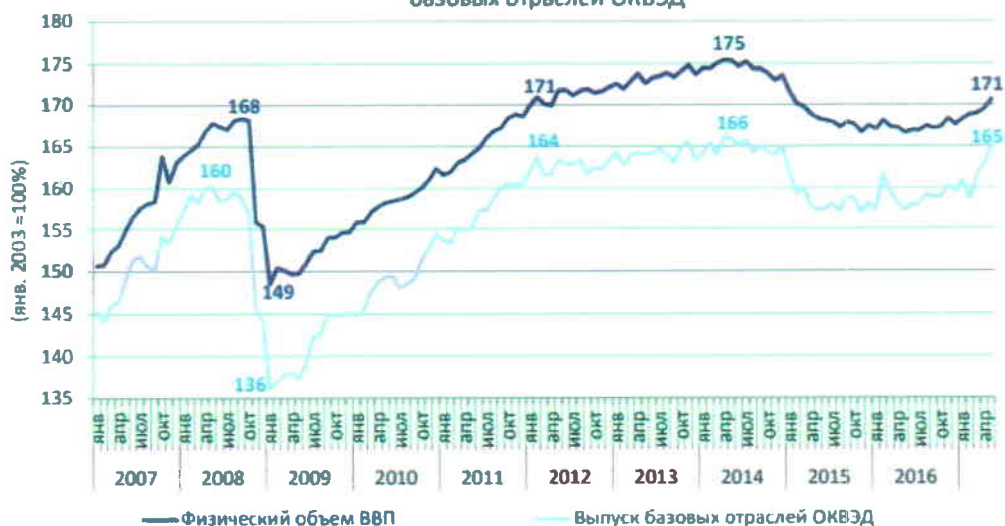
Рассматривая сезонно скорректированную динамику индексов потребительских цен (как агрегированных, так и на отдельные группы товаров), отметим ускорение роста ИПЦ на фоне стабильной динамики базовых индексов потребительских цен. Данное расхождение в динамике индексов связано с непривычным для летних месяцев повышением цен на фрукты и овощи, что отражается на сезонном сглаживании рядов цен. Добавим, что нестабильная

ситуация на продовольственном рынке (как внутреннем, так и мировом) выступает на данный момент одним из основных факторов риска усиления инфляционного давления во второй половине 2017 года. При этом шансы на достижения целевого ориентира по итогам текущего года в настоящий момент по-прежнему оцениваются достаточно высоко

Производство

В январе-мае 2017 г. большинство показателей реального сектора российской экономики продемонстрировали позитивную динамику. По оценке Минэкономразвития, прирост реального ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 3,1% в мае по сравнению с 0,7% в марте и 1,7% в апреле. Такое значительное ускорение частично объясняется тем, что май в этом году был необычно холодным, что обеспечило дополнительный спрос на топливо и энергию. Тем не менее, в мае впервые за длительное время наблюдался значительный прирост объема строительных работ (3,8%), а также существенно увеличился выпуск в обрабатывающей промышленности (5,7%). Всего за январь-май прирост ВВП составил 1,3%, индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности вырос на 1,9%, промышленное производство – на 1,7%. Прирост промышленности в значительной степени был сдержан кратковременной негативной динамикой в феврале (–2,7%). Это сокращение было обусловлено календарным фактором: во-первых, прошлый год был високосный, а во-вторых, в текущем году праздничным было не только 23, но и 24 февраля, в результате чего рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20. По оценкам ЦМАКП, с устранением календарного эффекта промышленное производство в феврале показало рост на величину до 2,2-2,3%. Таким образом, с поправкой на эту особенность прирост промышленного производства в январе-мае текущего года должен был составить существенно больше 1,7%. Значительный прирост в годовом выражении в первые пять месяцев текущего года продемонстрировал грузооборот транспорта (7,0%), а выпуск в сельском хозяйстве вырос на 0,6%. В то же время в январе-мае сохранилась негативная динамика в строительном секторе (–1,5%), а также в сфере телекоммуникационных услуг (–2,2%).

Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



В промышленности в январе-мае значительный рост по сравнению с январем-маем 2016 г. продемонстрировали производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (13,8%), производство кожи и изделий из кожи (5,8%), производство бумаги и бумажных изделий (7,4%), производство электрического оборудования (6,4%), производство химических веществ и химических продуктов (7,5%). Вместе с тем падение выпуска в январе-мае продемонстрировали производство прочих транспортных средств и оборудования (–6,1%), металлургическое производство (–5,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (–5,9%).

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 16 июня 2017 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 0,25 п.п. до 9,00% годовых. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на апрельском заседании (на 0,50 п.п.). Принимая решение о смягчении денежно-кредитной политики, Банк России учитывал «сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжающееся уменьшение инфляционных ожиданий, а также восстановление экономической активности». В условиях значимого снижения инфляции в последние месяцы (до 4,1% по итогам мая 2017 года), решение о снижении ставки было предсказуемым: эксперты прогнозировали снижение на 0,25 п.п.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 28 июля 2017 года.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в июне составил 1,122 долл./евро; номинальное укрепление по сравнению с майским значением составило 1,6%. После некоторого снижения в первые две декады месяца на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ФРС США, в дальнейшем курс евро резко вырос после заявлений председателя правления ЕЦБ М. Драги о том, что регулятор готов к модификации проводимой политики по мере восстановления европейской экономики. Это было проинтерпретировано инвесторами как признак возможности сокращения объемов ежемесячной покупки государственных и секьюритизированных облигаций в рамках программы «количественного смягчения» на сентябрьском заседании ЕЦБ (в настоящее время, данный показатель составляет 60 млрд евро). По

состоянию на конец июня курс евро составил 1,141 долл. против 1,122 долл. на конец мая.

В краткосрочной перспективе, повышательное давление на курс евро, вероятно, будут оказывать сохраняющиеся трудности с принятием законов о реформе здравоохранения в США (которые, в свою очередь, тормозят прохождение через Конгресс программы Д. Трампа по сокращению подоходного налога и налога на прибыль). Вместе с тем, поддержку доллару могут оказать планы ФРС США по выводу со своего баланса накопленных за годы действия программ «количественного смягчения» государственных и секьюритизированных ипотечных облигаций (предполагается, что на первом этапе этот процесс будет сводиться к отказу от реинвестирования полученных по этим облигациям доходов).

Внутренний валютный рынок

На фоне ослабления рубля к доллару и евро стоимость бивалютной корзины в июне несколько увеличилась; ее среднее значение сложилось в размере 61,08 руб., что на 1 руб. 42 коп. больше, чем в мае. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 62,87 руб.

В июне Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 июня 2017 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 0,4 млрд руб. за рабочий день; для периода с 7 июня по 6 июля 2017 г., совокупный плановый объем интервенций составил 45,1 млрд руб. или 2,1 млрд руб. за рабочий день. В пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за июнь составили 0,64 млрд долл. Плановый объем интервенций на период с 7 июля по 4 августа 2017 г. составляет 74,3 млн руб.

Волатильность курса рубля в июне существенно сократилась по сравнению с маем (на 15,1% для пары рубль-доллар, на 22,9% для пары рубль-евро, на 19,9% для бивалютной корзины). Значение среднесуточного оборота биржевых торгов долларами выросло в июне на 6,3% по сравнению с маем, до 5,24 млрд долл.; торгов евро - на 7,4%, до 0,51 млрд евро.

Внутренний долговой рынок

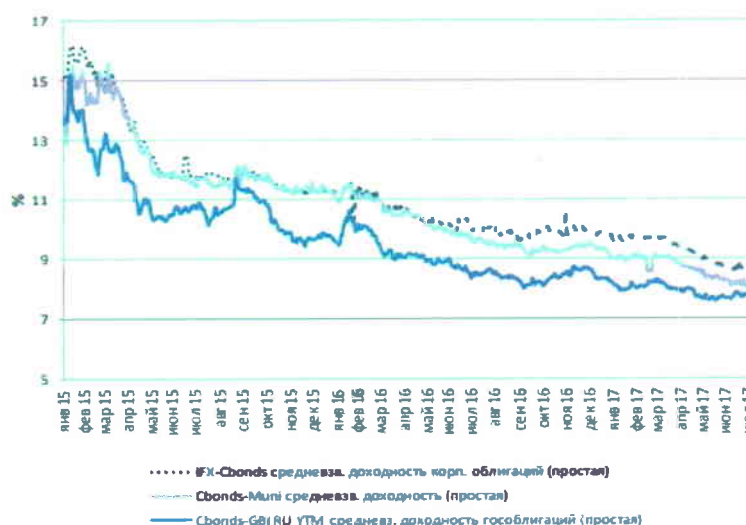
Объем рынка ОФЗ на 1 июля составил 6168,6 млрд руб. и за месяц снизился на 0,1%, а с начала года вырос на 9,8%. Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM, в июне составило 7,71%, что чуть выше майского значения (+6 б.п.).

На 1 июля объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 640,7 млрд руб. и за месяц вырос на 16,6 млрд руб. или на 2,7% (с начала года - на 1,0%). Среди крупных размещений июня можно отметить семилетний выпуск облигаций Самарской области объемом 10 млрд руб. (доходность первичного размещения составила 8,45%), а также десятилетние бумаги Ярославской области, размещенные в объеме 7,5 млрд руб. с доходностью п.р. 8,64%.

Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (простая) в июне составила 8,17% и снизилась на 20 б.п. по сравнению с майским показателем.

Объем рынка корпоративных облигаций по итогам июня достиг 10230,3 млрд руб. и за месяц вырос на 205,4 млрд руб. или на 2,0%. Были размещены 26 новых выпусков совокупным объемом 211,0 млрд руб. Наиболее крупными из них явились следующие: Открытие Холдинг реализовал выпуск объемом 35 млрд руб. сроком на 15 лет с доходностью первичного размещения 12,01%; ВЭБ разместил четырехлетний выпуск в объеме 30 млрд руб., доходность п.р. составила 8,94%.

Индикаторы доходности облигаций в 2015-17 гг.



Источник: Cbonds

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFCBonds (простая) в июне сложилась на уровне 8,68%, что на 21 б.п. ниже показателя предыдущего месяца.

Источник информации:

Экономическая экспертная группа «Министерство финансов» «Обзор экономических показателей» web-сайт: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_07.pdf

8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На сегодняшний день, самым популярным видом теплового двигателя считается бензиновый двигатель внутреннего сгорания (ДВС). Такой тип двигателя очень широко используется в самолетах, автомобилях, тракторах, танках, моторных лодках и других видах транспорта. ДВС работают благодаря таким видам горючего, как жидкое топливо (бензин, дизельное топливо, керосин) или горючего газа, который сохраняется в стальных баллонах.

Несмотря на то, что двигатель внутреннего сгорания относится к относительно несовершенному типу тепловых машин (громоздкость, сильный шум, токсичные выбросы и необходимость системы их отвода, относительно небольшой ресурс, необходимость охлаждения и смазки, высокая сложность в проектировании, изготовлении и обслуживании, сложная система зажигания, большое количество изнашиваемых частей, высокое потребление горючего и так далее), благодаря своей автономности (используемое топливо содержит гораздо больше энергии, чем лучшие электрические аккумуляторы), ДВС очень широко распространены — например, на транспорте.

Очевидно, что двигатель внутреннего сгорания недостаточно экономичен и по сути имеет невысокий КПД. Это заставляет ученых искать альтернативы – в частности, создавать доступный электрический или водородный транспорт

Подавляющее большинство из более миллиарда автомобилей на планете все еще используют двигатель внутреннего сгорания (ДВС), изобретенный в XIX веке. Несмотря на все технологические ухищрения и «умную» электронику, коэффициент полезного действия современных бензиновых двигателей все еще "топчется" вокруг отметки в 30%. Самые экономичные дизельные ДВС имеют КПД в 50%, то есть даже они половину топлива выбрасывают в виде вредных веществ в атмосферу.

Естественно, говорить об экономичности ДВС не приходится, особенно если учесть, что современные автомобили сжигают по 10-20 литров горючего на 100 км пути. Не удивительно, что ученые по всему миру пытаются создать доступные электрические и водородные авто. Однако и концепция двигателя внутреннего сгорания не исчерпала потенциал модернизации. Благодаря последним достижениям в области электроники и материалов, появилась возможность создать по-настоящему эффективный ДВС.

Таблица №2

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА

Наименование, характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка (Модель)	Бензиновый двигатель K20A4	Бензиновый двигатель K20A4	Бензиновый двигатель K20A4	Бензиновый двигатель K20A4
Цена предложения, руб.		36250,00	31900,00	36000,00
Источник информации		https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-honda-cr-v-2002-k20a4-1017777-g1735750887.html	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-honda-cr-v-2002-k20a4-1002500-g1735780588.html	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/kontraktnyj-dvigatel-honda-crv-2-2003-k20a4-g1822208448.html
Год выпуска	Нет данных	2002	2002	2003

Наименование, характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка (Модель)	Бензиновый двигатель S63B44	Бензиновый двигатель S63B44	Бензиновый двигатель S63B44	Бензиновый двигатель S63B44
Цена предложения, руб.		350000,00	280000,00	122200,00
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksesuary/dvigatel_s63b44_a_v_nalichii_2_sht_88_4134854	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksesuary/bmw_x5m_e70_x6m_e71_s63b44a_dvigatel_1047754824	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-dvs-bmw-6-e63-2004-2007-g1926463495.html
Год выпуска	Нет данных	Нет данных	2012	2004

Наименование, характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка (Модель)	Дизельный двигатель RF	Дизельный двигатель RF	Дизельный двигатель RF	Дизельный двигатель RF
Цена предложения, руб.		65000,00	54000,00	59200,00
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksesuary/dvigatel_kia_sporteydzh_rf_2.0l_831_s_865145102	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksesuary/dvigatel_dlya_kia_sportage_1_rf_2.0cc_turbo-d_271102186	https://www.avito.ru/kazan/zapchasti_i_aksesuary/dvigatel_rf_kia_sportage_kia_sportazh_1_696001995
Год выпуска	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Наименование, характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка (Модель)	МКПП 957T7F096	МКПП 957T7F096	МКПП 957T7F096	МКПП 957T7F096
Цена предложения, руб.		17070,00	20000,00	25410,00
Источник информации		https://finnautoparts.ru/katalog/ford/galaxy/i/mkpp-mehchanicheskaya-korobka/	http://euroauto.ru/part/used/6209740/	http://esap.ru/catalog/ford/drugoe/kpp/korobka-peredach-ford-galaxy-mk1-20-dohc-957t7f096-i1465622905/
Год выпуска	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Наименование, характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка (Модель)	Дизельный двигатель RFM	Дизельный двигатель RFM	Дизельный двигатель RFM	Дизельный двигатель RFM
Цена предложения, руб.		28000,00	25000,00	21700,00
Источник информации		https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/kontraktnyj-dvigatel-rfm-ford-mondeo-1.8-td-ford-mondeo-g1795841558.html	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksesuary/kontraktnyy_dvigatel_rfn_ford_mondeo_1996-2000_434207206	http://motorbor.ru/katalog/ford/ford-mondeo/160472/
Год выпуска	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ). Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Основные критерии анализа НЭИ. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
2. **Юридическая допустимость** — характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.
3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Анализ НЭИ. Для оборудования варианты дальнейшего использования ограничены назначением и техническими характеристиками.

1. **Физическая возможность** - имеется дальнейшая физическая возможность эксплуатации по своему прямому назначению.
2. **Допустимость с точки зрения законодательства** - не выявлено каких-либо ограничений со стороны законодательства.
3. **Финансовая целесообразность** — все оцениваемые объекты финансово целесообразно использовать только по их прямому назначению.
4. **Максимальная продуктивность** - учитывая текущее состояние объекта оценки, предназначение, узкую специализацию - максимальный доход от использования данных объектов можно получить только в случае их эксплуатации по своему прямому назначению.

Заключение по анализу НЭИ. Наиболее эффективным использованием будет являться использование Объектов оценки по своему прямому назначению, так как другой вид использования невозможен и нецелесообразен.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Основные подходы, применяемые при оценке. При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:

1. Изучение рынка и отбор объектов аналогов, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.
4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

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

В рамках доходного подхода различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков* и *метод прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом 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.

Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта. В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297:

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки транспортных средств. Рыночная стоимость объекта оценки определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта оценки определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход для оценки объектов оценки.

Доходный подход

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого имущества. Его использование возможно для объектов, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

При использовании данного подхода к оценке стоимости имущества можно предположить, что доходные составляющие денежного потока могут складываться из использования оцениваемого объекта с целью извлечения прибыли. Учитывая, что оцениваемый объект в производственной деятельности напрямую не участвует, и прямого дохода не приносит, то в процессе определения рыночной стоимости объектов оценки доходный подход не применялся.

Затратный подход

Затратный подход при оценке стоимости машин и оборудования базируется на принципе замещения. Для вычисления стоимости восстановления или замещения, которые являются базой для расчетов в затратном подходе,

г. Рязань, ул. Николодворянская, д.18, офис 33А, тел. 777-158, 514-700 E-mail: triumf62@mail.ru
требуется определить затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемых машин и оборудования.

Под стоимостью восстановления оцениваемых технических средств подразумевают стоимость воспроизводства их точного аналога в текущих ценах на дату оценки либо стоимость приобретения нового объекта, полностью идентичного данному, также в текущих ценах.

Остаточную стоимость выражают восстановительной стоимостью объекта за вычетом начисленного износа.

Под стоимостью замещения оцениваемых машин и оборудования понимают номинальную стоимость приобретения аналогичных новых объектов, максимально похожих на оцениваемые в текущих ценах.

Остаточную стоимость замещения устанавливают как стоимость замещаемого объекта за вычетом износа. Следовательно, в первом варианте речь идет об идентичных объектах, а во втором — об аналогичных.

Для выявления того, какие объекты относятся к идентичным, а какие — к аналогичным, целесообразно дать характеристику потребительских свойств машин и оборудования и их параметров:

- функциональные показатели (производительность, мощность, грузоподъемность и др.);
- эксплуатационные показатели (долговечность, безопасность, сохраняемость и др.);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав важнейших конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации (затраты ресурсов на единицу мощности, времени эксплуатации и др.);
- эстетические показатели.

В связи с тем, что по оцениваемому объекту отсутствуют данные о ценах на новые аналоги, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

При определении стоимости объектов оценки использовался только сравнительный подход.

10.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Исходная информация	Как уже было сказано, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в гл. 11, п.11.1 «Общее описание основных подходов...». В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.
Расчет рыночной стоимости агрегатов	
Выбор объектов-аналогов	Особое внимание при выборе объектов-аналогов уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. В качестве объектов-аналогов выбирались объекты сходные с оцениваемыми по функциональному назначению и основным технико-экономическим параметрам. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. Скрин-шоты с данными об объектах-аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

Определение корректировок

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на год выпуска. По данным анализа рынка зависимости цены электронного оборудования от года выпуска не выявлено. Это связано с тем, что у каждого объекта могут серьезно различаться условия эксплуатации, хранения и т.п. В связи с этим, корректировка на год выпуска не вводилась.

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на НДС. Анализируя объявления, оценщик пришел к выводу, что продавцами выступают физические лица, поэтому необходимо введение корректировки на отсутствие НДС в предложениях аналогов.

Корректировка на технические характеристики. Корректировка на технические характеристики не рассчитывалась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые технические характеристики.

Корректировка на торг. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Размеры скидок на торг находятся в диапазоне от 5 до 10%. Исходя из того, что продажа оборудования носит вынужденный характер, скидка на торг принята в размере 6%.

Таблица №3

Расчет рыночной стоимости Бензиновый двигатель K20A4

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-honda-cr-v-2002-k20a4-1017777-g1735750887.html	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-honda-cr-v-2002-k20a4-1002500-g1735780588.html	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/kontaktnyj-dvigatel-honda-crv-2-2003-k20a4-g1822208448.html
Наименование	Бензиновый двигатель K20A4	Бензиновый двигатель K20A4	Бензиновый двигатель K20A4	Бензиновый двигатель K20A4
Цена предложения, руб.		36250,00	31900,00	36000,00
Год выпуска	Нет данных	2002	2002	2003

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.		36250,00	31900,00	36000,00
Корректировка на технические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		36250,00	31900,00	36000,00
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.		34075,00	29986,00	33840,00
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		34075,00	29986,00	33840,00

Скорректированные цены аналогов колеблются от 29986,00 до 34075,00 руб. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей объектов-аналогов равно:

$$C = 32\,634$$

$$\sigma = 1\,875$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 28 997 до 36 270 руб. Значения скорректированных цен аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость аналога на его вес, и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость оцениваемого транспортного средства. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб.	34 075	29 986	33 840
Вес аналога	0,29	0,43	0,29
Скорректированная стоимость, руб.	32 255		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - Бензиновый двигатель К20А4, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет округленно:

32 255 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят пять) рублей.

Таблица №5

Расчет рыночной стоимости Бензиновый двигатель S63B44

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_s63b44a_v_nalichii_2_sht_884134854	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksessuary/bmw_x5m_e70_x6m_e71_s63b44a_dvigatel_1047754824	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-dvs-bmw-6-e63-2004-2007-g1926463495.html
Наименование	Бензиновый двигатель S63B44	Бензиновый двигатель S63B44	Бензиновый двигатель S63B44	Бензиновый двигатель S63B44
Цена предложения, руб.		350000,00	280000,00	122200,00
Год выпуска	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Скорректированная стоимость, руб.		350000,00	280000,00	122200,00
Корректировка на технические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		350000,00	280000,00	122200,00
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.		329 000	263 200	114 868
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		329 000	263 200	114 868

Скорректированные цены аналогов колеблются от 114 868 до 329 000 руб. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей объектов-аналогов равно:

$$C = 235\,689$$

$$\sigma = 89\,557$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 61 948 до 409 430 руб. Значения скорректированных цен аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i-того объекта – аналога;

n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость аналога на его вес, и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость оцениваемого транспортного средства. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №6

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб.	329 000	263 200	114 868
Вес аналога	0,29	0,43	0,29
Скорректированная стоимость, руб.	239 619		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - Бензиновый двигатель S63B44, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет округленно:

239 619 (Двести тридцать девять тысяч шестьсот девятнадцать) рублей.

Таблица №7

Расчет рыночной стоимости Дизельный двигатель RF

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_kia_sporteydzh_rf_2.0l_83l_s_865145102	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_dlya_kia_sportage_1_rf_2.0c_turbo-d_271102186	https://www.avito.ru/kazan/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_rf_kia_sportage_kia_sportazh_1_696001995
Наименование	Дизельный двигатель RF	Дизельный двигатель RF	Дизельный двигатель RF	Дизельный двигатель RF
Цена предложения, руб.		65000,00	54000,00	59200,00
Год выпуска	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Скорректированная стоимость, руб.		65000,00	54000,00	59200,00
Корректировка на технические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		65000,00	54000,00	59200,00
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.		61 100	50 760	55 648

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		61 100	50 760	55 648

Скорректированные цены аналогов колеблются от 50 760 до 61 100 руб. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

Q - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей объектов-аналогов равно:

$$C = 55\,836$$

$$\sigma = 4\,223$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 47 643 до 64 029 руб. Значения скорректированных цен аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость аналога на его вес, и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость оцениваемого транспортного средства. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №8

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб.	61 100	50 760	55 648
Вес аналога	0,29	0,43	0,29
Скорректированная стоимость, руб.	55 111		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - Дизельный двигатель RF, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет округленно:

55 111 (пятьдесят пять тысяч сто одиннадцать) рублей.

Расчет рыночной стоимости агрегат 957T7F096

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://finnautoparts.ru/catalog/ford/galaxy/i/mkpp-mehanicheskaya-korobka/	http://euroauto.ru/part/used/6209740/	http://esap.ru/catalog/ford/drugoe/kpp/korobka-peredach-ford-galaxy-mk1-20-dohc-957t7f096-i1465622905/
Наименование	МКПП 957T7F096	МКПП 957T7F096	МКПП 957T7F096	МКПП 957T7F096
Цена предложения, руб.		17070,00	20000,00	25410,00
Год выпуска	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Скорректированная стоимость, руб.		17070,00	20000,00	25410,00
Корректировка на технические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		17070,00	20000,00	25410,00
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.		16 046	18 800	23 885
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		16 046	18 800	23 885

Скорректированные цены аналогов колеблются от 16 046 до 23 885 руб. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

Q - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей объектов-аналогов равно:

$$C = 19\,577$$

$$\sigma = 3\,247$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 13 277 до 25 877 руб. Значения скорректированных цен аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость аналога на его вес, и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость оцениваемого транспортного средства. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №10

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб.	16 046	18 800	23 885
Вес аналога	0,29	0,43	0,29
Скорректированная стоимость, руб.	19 466		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - агрегата 957T7F096, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет округленно:

19 466 (девятнадцать тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей.

Таблица №11

Расчет рыночной стоимости Дизельный двигатель RFM

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/kontraktnyj-dvigatel-rfm-ford-mondeo-1.8-td-ford-mondeo-g1795841558.html	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_akсессуары/kontraktnyy_dvigatel_rfm_ford_mondeo_1996-2000_434207206	http://motorbor.ru/catalog/ford/ford-mondeo/160472/
Наименование	Дизельный двигатель RFM	Дизельный двигатель RFM	Дизельный двигатель RFM	Дизельный двигатель RFM
Цена предложения, руб.		28000,00	25000,00	21700,00
Год выпуска	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Скорректированная стоимость, руб.		28000,00	25000,00	21700,00
Корректировка на технические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		28000,00	25000,00	21700,00
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.		26 320	23 500	20 398
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		26 320	23 500	20 398

Скорректированные цены аналогов колеблются от 20 398 до 26 320 руб. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}}$$

C - среднеарифметическое значение ряда; Q - i -ое значение ряда; N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей объектов-аналогов равно:

$$C = 23\,406$$

$$\sigma = 2\,419$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 18 714 до 28 098 руб. Значения скорректированных цен аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость аналога на его вес, и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость оцениваемого транспортного средства. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №12

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб.	26 320	23 500	20 398
Вес аналога	0,29	0,43	0,29
Скорректированная стоимость, руб.	23 419		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - Дизельный двигатель RFM, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет округленно:

23 419 (двадцать три тысячи четыреста девятнадцать) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого Объектов оценщиком использовался только сравнительный подход к оценке объектов.

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта движимого имущества определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на *реально сложившуюся* конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить.

Согласование в данном случае производится путем присвоения сравнительному подходу 100% веса.

Таблица №9

Согласование результатов

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Присвоенный вес подходу, %	Согласованная стоимость округленно, руб.
Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.	32 255	100	32 255
Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.	239 619	100	239 619
Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.	55 111	100	55 111
Агрегат 957T7F096	19 466	100	19 466
Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.	23 419	100	23 419

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 11.10.2017г., составляет:

Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость с учетом НДС, рублей
Агрегат бензиновый двигатель K20A4, объем 1973 куб.см., мощность 150 л.с.	32 255
Агрегат бензиновый двигатель S63B44, объем 4395 куб.см., мощность 575 л.с.	239 619
Агрегат дизельный двигатель RF, объем 1198 куб.см., мощность 83 л.с.	55 111
Агрегат 957T7F096	19 466
Агрегат дизельный двигатель RFM, объем 1800 куб.см., мощность 90 л.с.	23 419

Независимый оценщик

Ген. директор ООО «ЭОК «ТРИУМФ»



Г.В. Асриян

Г.В. Асриян

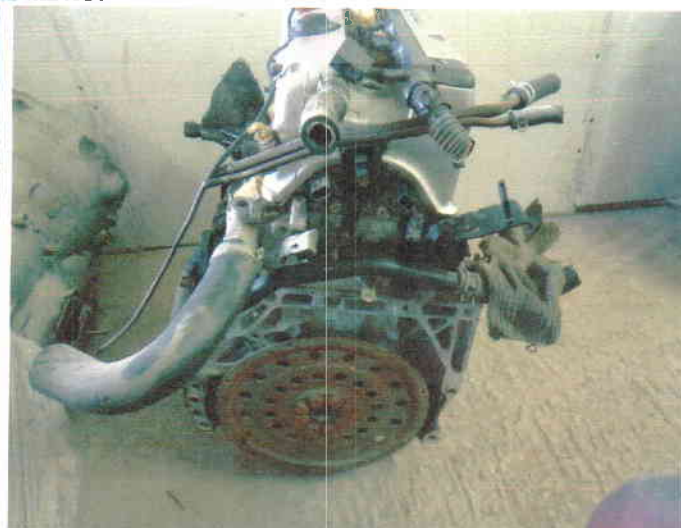
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2007 N 15-ФЗ, от 27.02.2007 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ).
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299 соответственно.
3. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
5. А. П. Ковалев, «Оценка стоимости активной части основных фондов». М: «Финстатинформ», 1997.
6. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», под редакцией д.э.н. В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998.
7. «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости». А. И. Попеско, А. И. Ступин, С. А. Чесноков. М: «РОО», 2002.
8. Краткий автомобильный справочник НИИАТ. Государственный научный центр НАМИ, М. 1999.
9. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.
10. Данные глобальной информационной сети Интернет.

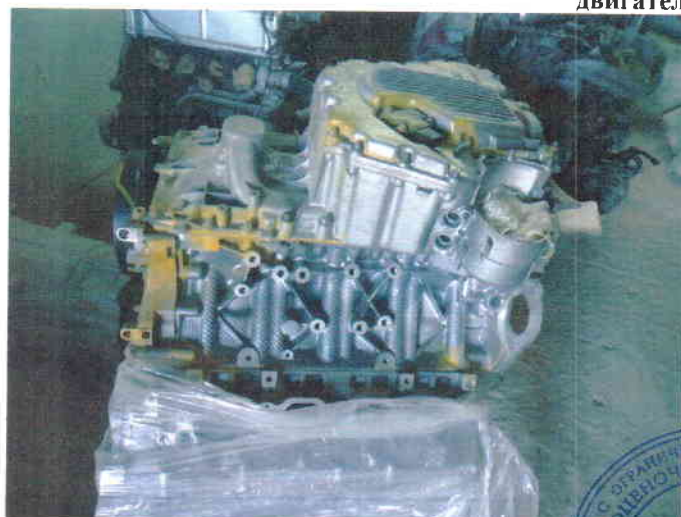
ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

двигатель K20A4

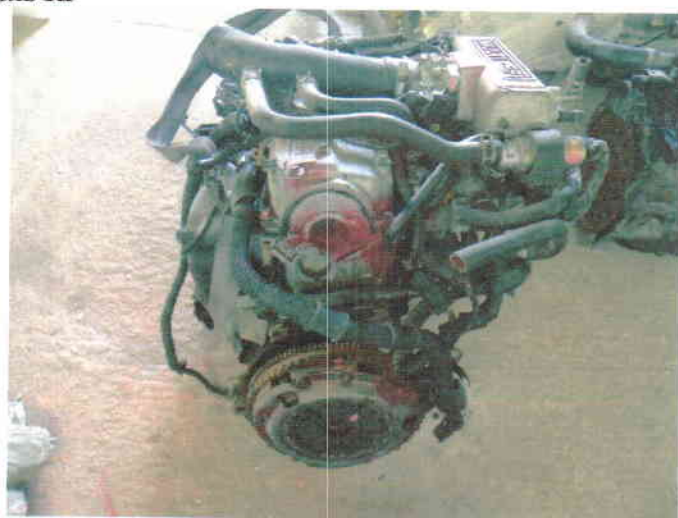


двигатель S63B44





двигатель RF





Дизельный двигатель RFM

