



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ №007-1/2014
об оценке движимого имущества
(сельскохозяйственная техника, транспортное средство, оборудование)

Заказчик:

Конкурсный управляющий
Мищенко Ю.И.

Исполнитель:

ИП Ахментаев Р.Г.

Дата оценки:

02.06.2014г.

Дата определения стоимости:

02.06.2014г.

Дата составления отчета:

25.06.2014г.

КАВКАЗСКАЯ-2014

СОДЕРЖАНИЕ

№	Сопроводительное письмо	3
1.	Основные факты и выводы	4
2.	Задание на оценку	7
3.	Описание объекта оценки	11
4.	Сертификат качества оценки	24
5.	Допущения и ограничительные условия	24
6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	24
7.	Оцениваемые права	25
8.	Подходы к оценке	25
9.	Обзор социально-экономических условий региона и рынка объектов оценки	25
10.	Описание процесса оценки	32
11.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	33
12.	Расчёт рыночной стоимости объектов оценки	34
13.	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	52
14.	Условия, допущения и ограничения	55
15.	Квалификация исполнителя	56
	Список использованных источников	57
16.	Приложение №1	58
17.		



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

Конкурсному управляющему
Мищенко Ю.И.

Уважаемый Юрий Иванович!

На основании договора №006/2014 от 02.06.2014г., индивидуальный предприниматель, оценщик Ахментаев Р.Г произвел оценку движимого имущества с целью определения его рыночной стоимости.

Оценка объекта проведена оценщиком Ахментаевым Р.Г. (на основании документов оценщика - диплом о профессиональной переподготовке диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)-оценщик», ПП№564108, рег. №7538 от 14.06.2003г., выдан 14.06.03г., Ростовским государственным строительным университетом. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 196 от 17.11.2009г.), член саморегулируемой организации – саморегулируемой организации некоммерческое партнерство «Ассоциация российских магистров оценки» регистрационный №23 от 20.09.2006г. СРО «АРМО» зарегистрировано за регистрационным № 0002 в ЕГР СРО от 04.07.2007г., юридический адрес: 115280, г.Москва, ул. Ленинская Слобода, дом №26, БЦ «Омега 2». Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО: свидетельство о членстве в саморегулируемой организации (регистрационный 620-07, дата включения в реестр 10.10.2007г. Профессиональная ответственность оценщика – исполнителя застрахована в ЗАО «САК «Информстрах», полис №19/13-200528 (срок действия с 26.12.2013г. по 25.12.2014г.) на сумму 5 000 000 руб., дата выдачи 05.12.2013 г.

Внесен обязательный взнос каждого оценщика в компенсационный фонд 30 000(Тридцать тысяч) рублей в саморегулирующую организацию «Ассоциация российских магистров оценки».

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. и стандартами оценки обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256, (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255, (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 254, а так же стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО - саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

Дата оценки – 02.06.2014г. Результаты оценки приведены ниже в табличной форме.

№ п.п.	Наименование, инв.№.	Год выпуска/приобретения	Рыночная стоимость, рублей	
			с НДС	без НДС
1	Автомобиль «ВАЗ-21102».рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	64 309	54 499
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	72 263	61 240
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	607 778	515 066
4	Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	607 778	515 066
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	55 200	46 780
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	96 140	81 475
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	54 600	46 271
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв.№00147.	2008/2008 (эксп.)	45 977	38 964
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	11 865	10 055
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	48 440	41 051
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	280 851	238 009

12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	164 775	139 640
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	125 702	106 527
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	23 100	19 576
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	45 150	38 263
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00170.	1994/2000 (эксп.)	43 470	36 839
17	Морковоуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	273 000	231 356
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	280 851	238 009
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	56 427	47 819
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	510 000	432 203
Примечание: по факту осмотра объектов оценки установлено, что в инвентарной описи ОС №1 (дата составления 07.05.2014г.) произведены описки в наименовании объектов оценки в том числе:				
1.	Сеялка «СЗА-2,5»- описка в наименовании; Сеялка «RABE VERKE»- наименование в действительности.			
2.	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н.- описка в наименовании; Картофелесортировальный пункт «КСП-15В» -наименование в действительности.			
3.	Картофелесажалка «ДСД»- описка в наименовании; Картофелесажалка «Л-202» -наименование в действительности.			
4.	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221»- описка в наименовании; Жатка для уборки кукурузы «ППК-121»- наименование в действительности.			
5.	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221»- описка в наименовании; Жатка для уборки подсолнечника «ПСП-10» -наименование в действительности.			
6.	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00170- описка в наименовании; Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы из борон зубовая «ЗБСС-1»- наименование в действительности.			
Итого стоимость			3 467 676	2 938 715

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в отчете, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за оказанное доверие, и возможность быть Вам полезными.

С уважением,

Оценщик

м.п.

Ахментаев Р.Г.

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.

Объекты оценки	Движимое имущество:20ед. Элементы, входящие в объект оценки: не установлены Подробное описание состава движимого имущества см. на стр.8-12 Отчета	
Месторасположение объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское-10 объектов	
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача-5 объектов	
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Гирей, ул. Восточная. Лдом №57в-3 объекта	
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Духовской-1 объект;	
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Лесодача, производственная база Агрокомплекс «Прикубанский»—1 объект	
Имущественные права на объект оценки	Вид права - собственность; Копии предоставленных заказчиком документов см. в приложении №2 к отчету, стр.3-8.	
Субъект (ы) права на движимое имущество	Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Росток»	
	Юридический адрес	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская,12
	Почтовый адрес	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская,12
	ИНН	2332014434
	КПП	233201001
	ОГРН	1022303883359 -22.10.2002г.
	Расчётный счёт	40702810603320000066
	Корр. счёт	Краснодарский РФ ОАО «Россельхозбанк», г. Краснодар
	БИК	30101810700000000536
		040349536

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.

Затратный подход, рублей с НДС	3 465 465
Сравнительный подход, рублей с НДС*	65 783*
Доходный подход, рублей с НДС	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	3 467 676

Таблица 3.

№ п./п.	Наименование, инв.№.	Год выпуска/приобретения	Затратный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость, руб.	
			Весовой коэффициент		с НДС	без НДС
			0,4	0,6		
1	Автомобиль «ВАЗ-21102». рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	62 098	65 783	64 309	54 499
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	72 263	Не применялся	72 263	61 240
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	607 778	Не применялся	607 778	515 066
4	Машина для полива «GT-70», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	607 778	Не применялся	607 778	515 066
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871.Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	55 200	Не применялся	55 200	46 780
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487.	2008/2008 (эксп.)	96 140	Не	96 140	81 475

	Инв. №00138			применялся		
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	54 600	Не применялся	54 600	46 271
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	45 977	Не применялся	45 977	38 964
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	11 865	Не применялся	11 865	10 055
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	48 440	Не применялся	48 440	41 051
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	280 851	Не применялся	280 851	238 009
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	164 775	Не применялся	164 775	139 640
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	125 702	Не применялся	125 702	106 527
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	23 100	Не применялся	23 100	19 576
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	45 150	Не применялся	45 150	38 263
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	43 470	Не применялся	43 470	36 839
17	Морковуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	273 000	Не применялся	273 000	231 356
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	280 851	Не применялся	280 851	238 009
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	56 427	Не применялся	56 427	47 819
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	510 000	Не применялся	510 000	432 203
Итого стоимость					3 467 676	2 938 715

*Сравнительный подход применялся для определения рыночной стоимости 1 объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4.

Объекты оценки					
№ п./п.	Наименование	Местоположение объектов	Собственник	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
1	Автомобиль «ВАЗ-21102», рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	10 000,00
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача		н/у	1 700 000,00
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское		н/у	1 350 000,00
4	Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.			н/у	1 350 000,00
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское		н/у	160 000,00
6	Картофелесортировка «Л-701», №569487. Инв. №00138	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача		н/у	163 000,00
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Гирей, ул. Восточная, дом №57в	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	45 417,00
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Духовской	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	35 000,00
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское		н/у	22 473,00
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.			н/у	66 125,00
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Гирей, ул. Восточная, дом №57в	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	136 750,00
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168			н/у	210 000,00
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.			н/у	230 280,00
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	85 000,00
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.			н/у	64 738,00
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	64 738,00
17	Морковоуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.			н/у	184 720,00

18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.			н/у	661 767,00		
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	142 333,00		
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Лесодача, производственная база Агрокомплекс «Прикубанский»	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	0		
Заказчик		Конкурсный управляющий Мищенко Юрий Иванович					
		Паспорт	0309 061603 выдан Отделом УФМС Росси по Краснодарскому краю в Гулькевичском районе 31.03.2009г. КП: 230-032				
		Дата рождения	17.03.1964г.				
		Регистрация	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Российская, дом №10				
Оценщик		Ахментаев Рашид Георгиевич, является членом саморегулируемой организации некоммерческое партнёрство «Ассоциация российских магистров оценки» регистрационный №23 от 20.09.2006г. СРО «АРМО» зарегистрировано за регистрационным № 0002 в ЕГР СРО от 04.07.2007г., диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)-оценщик», ПП№564108, рег. №7538 от 14.06.2003г., выдан 14.06.03г., Ростовским государственным строительным университетом. Профессиональная ответственность оценщика–исполнителя застрахована ЗАО «САК «Информстрах», полис №19/13-200528 (срок действия с 26.12.2013г. по 25.12.2014г.) на сумму 5 000 000 руб., дата выдачи 05.12.2013 г. Стаж работы в оценочной деятельности – более 10 лет.					
		Место нахождения	352140, Краснодарский край, Кавказский район, ст. Кавказская, ул.Бр. Мирохиных, дом №32.				
		Почтовый адрес	352140, Краснодарский край, Кавказский район, ст. Кавказская, ул.Бр. Мирохиных, дом №32.				
		Телефон, факс	8(86193)23253				
		Электронная почта	E-mail: ahmentaev@mail.ru				
		ИНН	ИНН 233201491422				
		ОГРНИП	304233206900060 Дата присвоения-09.03.2004г.				
		Банковские реквизиты	ОАО «Крайинвестбанк» г.Краснодар ИНН 2309074812 БИК 040349516 К/с 30101810500000000516 в ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю, г. Краснодар Р/с 40802810300260000017				
		Применяемые стандарты оценочной деятельности		Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта		
				ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»		
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»						
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»						
СТО АРМО 2.01-2008	Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Ассоциация российских магистров оценки» (СРО «АРМО») при осуществлении оценочной деятельности.						
Имущественные права на объект оценки		Собственность.					

<div data-bbox="199 427 587 479" data-label="Text"> <p>Цель оценки</p> </div>	<p><u>1. Определение рыночной стоимости</u> При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме: (ФСО- Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях: - при изъятии имущества для государственных нужд; - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; - при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</p>
<div data-bbox="199 853 587 1016" data-label="Text"> <p>Задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, ограничения с предполагаемым использованием</p> </div>	<p>Рыночная стоимость имущественных прав. Результаты оценки могут быть использованы для цели конкурсного производства. Ограничения не установлены.</p>
<div data-bbox="199 1016 587 1099" data-label="Text"> <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p> </div>	<p><u>1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</u> 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. 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. 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. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p><u>2. Допущения и ограничения к проведению оценки</u> При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p><u>3. Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>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.</p> <p><u>4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете</u></p> <p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>5. Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались объем, площадь зданий, площадь з.у, право аренды з.у. а также состав объектов оценки. На дату оценки объект оценки представляет собой имущественный комплекс. Всё это факторы оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p> <p><u>6. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>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.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>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.</p> <p><u>7. Ограничивающие условия использования результатов, полученных</u></p>
--	--

	<p><u>при проведении оценки.</u></p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	02.06.2014г.
Дата определения стоимости	02.06.2014г.
Срок проведения оценки	02.06.2014г.-25.06.2014г.
Основание для проведения оценки	Договор №006/2014 от 02.06.2014г., задание на оценку (приложение №1 к договору №006/2014 от 02.06.2014г.)

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 5.

Автомобиль «ВАЗ-21102».рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Автомобиль легковой
2.	Модель	«ВАЗ-21102»
3.	Тип	В
4.	Внутренний инвентарный номер	00186
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	2001
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2001г.
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно-5 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Неудовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность	Информации нет

	электротехнической части	
15.	Предприятие-изготовитель	ООО «ВАЗ», РФ
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект использовался по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 6.

Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164-картофелесортировальный пункт «КСП-15В».		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	картофелесортировальный пункт
2.	Модель	«КСП-15В»
3.	Тип	Передвижной
4.	Внутренний инвентарный номер	00164
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (экспертно)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994 (экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Условно-пригодное. Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект использовался по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 7.

Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137, машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.		
№ п.п.	Наименовани качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	машина для полива
2.	Модель	«GT-70», «GT-50»
3.	Тип	Передвижной
4.	Внутренний инвентарный номер	00137,00133
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	2008 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2008(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Хорошее. Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчету
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 8.

Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871.Инв. №00084		
№ п.п.	Наименовани качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Разбрасыватель удобрений
2.	Модель	«РУМ 12,5»
3.	Тип	Передвижной
4.	Внутренний инвентарный номер	00084
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	2008 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2008(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5

		лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Хорошее. Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчету
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 9.

Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Картофелесортировка
2.	Модель	«Л-701»
3.	Тип	Передвижной
4.	Внутренний инвентарный номер	00138
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	2008 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2008(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Хорошее. Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача

17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 10.

Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Культиватор
2.	Модель	«КСО-4»
3.	Тип	Прицепной
4.	Внутренний инвентарный номер	н/у
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994 (эксп.)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Условно-пригодное. Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Гирей, ул. Восточная, дом №57в
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 11.

Таль, б/н. Инв. №00095.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Таль
2.	Модель	н/у
3.	Тип	Электрическая, канатная
4.	Внутренний инвентарный номер	н/у

5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994 (эксп.)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчету
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 12.

Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв.№00147.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Погрузчик
2.	Модель	«ПКУ-08»
3.	Тип	Навесной
4.	Внутренний инвентарный номер	00147
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	2008 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2008(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Хорошее. Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет

13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Духовской
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 13.

Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Фреза сплошная
2.	Модель	н/у
3.	Тип	Прицепная
4.	Внутренний инвентарный номер	00089
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	00089
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994 (эксп.)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Условно-пригодное. Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект использовался по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 14.

Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168; Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Жатка для уборки кукурузы; Жатка для уборки подсолнечная
2.	Модель	«ППК -121»; «ПСП-10»
3.	Тип	Прицепная
4.	Внутренний инвентарный номер	00065,00085
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Условно-пригодное. Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, п. Гирей, ул. Восточная, дом №57в
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчету
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемые объекты использовались по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 15.

Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Картофелекопатель
2.	Модель	«КТН 2В»
3.	Тип	Прицепная
4.	Внутренний инвентарный номер	00189
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5

		лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчету
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 16.

Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Картофелесажалка
2.	Модель	«Л-202»
3.	Тип	Прицепная
4.	Внутренний инвентарный номер	00143
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское

17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 17.

Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы
2.	Модель	«ЗБСС-1»
3.	Тип	Прицепная
4.	Внутренний инвентарный номер	00098
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 18.

Морковоборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Морковоборочный комбайн
2.	Модель	«ЕМ-11»

3.	Тип	Прицепной
4.	Внутренний инвентарный номер	00096
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2000(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчету
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 19.

Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Междурядный фрезерный культиватор
2.	Модель	«КФК-2,8»
3.	Тип	Прицепной
4.	Внутренний инвентарный номер	00088
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (эксп.)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994(экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или

		замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м. от южной окраины с. Соколовское
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 20.

Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля
2.	Модель	н/у
3.	Тип	Прицепной
4.	Внутренний инвентарный номер	00201
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	2008
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 2008
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной

		заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект используется по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

Таблица 20.1.

Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065, Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.		
№ п.п.	Наименование качественных и количественных характеристик	Показатели качественных и количественных характеристик
1.	Наименование	Сеялка
2.	Модель	«RABE VERKE»
3.	Тип	Прицепная
4.	Внутренний инвентарный номер	00065,00085
5.	Правоустанавливающие документы	
	Паспорт транспортного средства	н/у
5.1.	Инвентарная опись ОС	№1 по состоянию на 07.05.2014г.
6.	Условия эксплуатации	Удовлетворительные, (информация представителя Заказчика)
7.	Дополнительные устройства	Информации нет
8.	Год выпуска	1994 (экспертно)
9.	Год ввода в эксплуатацию	На территории РФ эксплуатируется с 1994 (экспертно)
10.	Нормативный срок службы	Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно-4 группа; Основание: Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.)
11.	Характеристика технического состояния	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
12.	Ремонтная сложность механической части	Информации нет
13.	Ремонтная сложность гидравлической части	Информации нет
14.	Ремонтная сложность электротехнической части	Информации нет
15.	Предприятие-изготовитель	н/у
16.	Местоположение объектов оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача
17.	Оцениваемые права	Право собственности
18.	Собственник объектов оценки	ООО Агрофирма «Росток»
19.	Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
20.	Правоустанавливающие документы	Приложения к отчёту
21.	Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, оцениваемое имущество обременено залогом.
22.	Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемый объект использовался по своему прямому назначению: для производственной деятельности Заказчика.

4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

- 4.1.
- 4.2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- 4.3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4.4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 4.5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29 июля 1998 года и Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ № 256 «ФСО № 1», № 255 «ФСО №2» и №254 «ФСО №3» от 20.07.2007г.
- 4.6. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

- 5.1. Отчет выполняется с целью определения рыночной стоимости имущества и достоверен лишь в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.
- 5.2. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком и владельцем информации, ответственность за это несут Заказчик и владелец. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки.
- 5.3. Экспертиза прав собственности на оцениваемые объекты, достоверность которых принимается со слов и документов Заказчика, ОЦЕНЩИКОМ не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в Отчете.
- 5.4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 5.5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации.
- 5.6. 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.
- 5.7. Мнение Оценщика относительно рыночной 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.
- 5.8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 21.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»
СТО АРМО 2.01-2008	Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Ассоциация российских магистров оценки» (СРО «АРМО») при осуществлении оценочной деятельности.

7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Для целей настоящей оценки определяется понятие **рыночной стоимости** как расчетную величину, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Таким образом, вывод о **рыночной стоимости** представляет собой взвешенное предположение об уровне цен, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определённой в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода имущества и т. д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Определение **рыночной стоимости** также подразумевает, что оплата происходит либо в денежной форме, либо в её эквиваленте. Тем не менее, в ряде случаев покупатель старается договориться о цене на условиях, допускающих выплаты в не денежных формах. При определении рыночной стоимости имущества (движимого имущества) используются три подхода:

1. Затратный подход.
2. Сравнительный подход.
3. Доходный подход.

9. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕГИОНА И РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕГИОНА

Общая информация

Краснодарский край (столица – город Краснодар) находится на юге европейской части России и входит в состав Южного Федерального Округа (ЮФО). На большей части территории региона преобладает умеренно-континентальный климат, на Черноморском побережье (южнее Туапсе) – субтропический.

Краснодарский край на севере граничит с Ростовской областью, на востоке – со Ставропольским краем, на юго-востоке – с Карачаево-Черкессией, на юге – с Абхазией. С северо-запада и юго-запада территория Края омывается Черным и Азовским морями. Краснодарский край является единственным регионом России, имеющим выход к Черному морю, здесь расположены крупнейшие российские международные морские порты (Туапсинский и Новороссийский), а также основные курортные зоны страны.

Площадь региона составляет 75,6 тыс. км (41-е место среди регионов России), численность населения по оценкам на начало 2010 года – чуть менее 5 161 тыс. чел. (3-е место среди регионов России). Доля городского населения (коэффициент урбанизации) составляет 52,5% (в среднем по России – 73,1%). Крупнейшие города по данным на 1 января 2010 года: Краснодар – 713,4 тыс. чел., Сочи – 341,9 тыс. чел., Новороссийск – 228,7 тыс. чел.

Краснодарский край входит в ТОП-10 крупнейших регионов России по объёму валового регионального продукта (ВРП). На долю Края также приходится около 1,5% промышленного производства и более 7,5% сельскохозяйственного производства страны. Темпы роста ВРП в последние годы опережали как темпы роста по ЮФО, так и по России в целом.

Основная специализация экономики края: транспортный сектор, сельское хозяйство, туризм и обрабатывающая (в частности, пищевая) промышленность. Высокий вклад в экономику в последнее время также обеспечивало инфраструктурное и жилищное строительство. Перспективы дальнейшего экономического роста поддерживаются реализацией крупных инвестиционных проектов, и прежде всего, масштабными олимпийскими проектами. По прогнозам на 2010-2013 гг. экономика Края будет расти опережающими темпами относительно страны в целом: средние темпы роста ВРП за период – 4,7% (по сравнению с 3,8% по России), инвестиций – 10,3 % (6,6%) и производительности труда – 4,4 % (3,6%).

Краснодарский край занимает седьмую строчку по объёмам номинального ВРП среди российских регионов. Экономика Края отличается высокой диверсификацией с преимущественной специализацией в транспортном секторе, сельском хозяйстве, туристско-рекреационной отрасли и обрабатывающей (в частности, пищевой) промышленности.

Рост инвестиций в экономику региона помог избежать глубокого падения в 2009 году (ВРП Края снизился на 3,0% против падения в 7,9% по России). В среднесрочной перспективе можно ожидать опережающего роста экономики региона на фоне инвестиционного бума в преддверии Олимпиады.

Инвестиционная программа Края сфокусирована на развитии инфраструктуры и туристско-рекреационного комплекса. Другие крупные проекты сосредоточены в секторе нефтепереработки, транспортно-логистического комплекса, отрасли строительных материалов, стекольном производстве, металлургии, металлообработки, деревообработки и пищевой промышленности.

Исполнение краевого бюджета в 2009 году по доходам составило 112 596 млн. руб., по расходам – 111 246 млн. руб. Размер собственных поступлений – доходов без учёта безвозмездных поступлений – составил 71 605 млн. руб. Профицит краевого бюджета по итогам 2009 года составил 1 350 млн. руб. В 2009 году были привлечены коммерческие кредиты в размере 3 000 млн. руб., погашены облигации на сумму 1 323 млн. руб. и предоставлены бюджетные кредиты (за вычетом возврата ранее выданных) на сумму 1 002 млн. руб. Сальдированное увеличение средств на счетах по учёту средств бюджета составило 2 029 млн. руб.

Согласно Закону Краснодарского края «О краевом бюджете на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов» (с учётом внесённых в него изменений), размер запланированных доходов на текущий год составляет 111 000 млн. руб., расходов – 127 103 млн. руб. Основной причиной дисбаланса доходов и расходов на ближайшие три года остаётся повышение отчислений на инвестпрограмму в рамках подготовки к зимней Олимпиаде 2014 года. Источники финансирования дефицита бюджета 2010 года включают сальдо: бюджетных кредитов (6 552 млн. руб.), облигаций (3 956 млн. руб.), коммерческих кредитов (3 000 млн. руб.), изменения остатков на счетах по учёту средств бюджета (2 095 млн. руб.) и прочих источников (500 млн. руб.).

Размер долговых обязательств на 1 августа 2010 года составил 7 226 млн. руб., в результате чего размер долга повысился до 0.093 от собственных поступлений. Однако долговая нагрузка сохраняется на более низком уровне по сравнению с регионами со схожим кредитным качеством. Финансирование дефицита 2010 года приведёт к росту долговой нагрузки по итогам года до 0.20 от собственных поступлений бюджета. При этом комплекс реализуемых инвестпроектов и динамика собственных поступлений позволяют сохранять гибкость бюджетной и долговой политики.

Краснодарский край имеет положительную кредитную историю на рынке публичного субфедерального долга. С 2004 года Край выпустил два облигационных займа общим номиналом 2 500 млн. руб., из которых первый успешно погашен в 2007 году, а второй будет находиться в обращении до 2012 года.

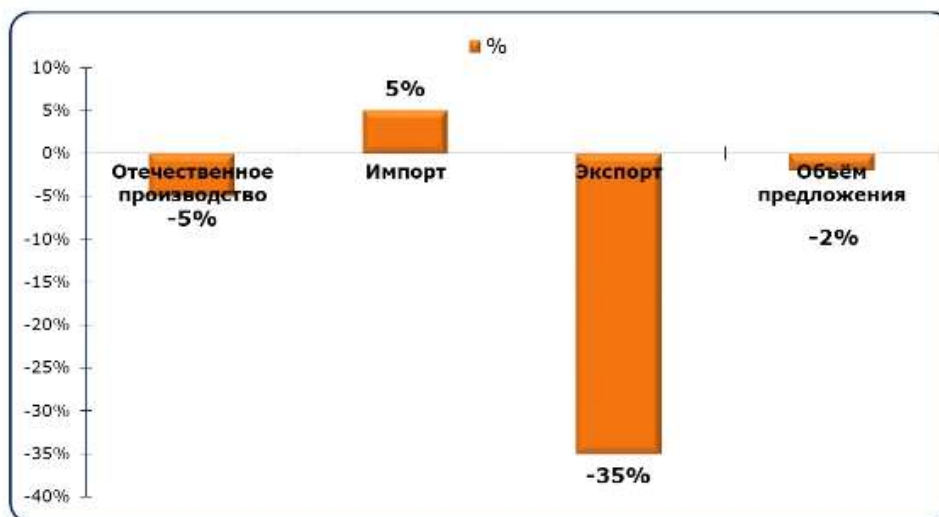
Край имеет долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной и национальной валюте от международных рейтинговых агентств S&P и Fitch Ratings на уровне «BB». По рейтингу агентства S&P сохраняется «Стабильный» прогноз. Fitch Ratings в конце 2009 года повысил прогноз со «Стабильного» на «Позитивный».

9.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ производства рынка сельскохозяйственной техники в России

Рынок сельскохозяйственной техники в 2012 году не оправдал ожиданий: после роста в 2010-2011 гг., объём предложения снизился на 2% в натуральном выражении. Уходящий 2013 год также не внушает оптимизма: по итогам 2013 года, по нашим оценкам, рынок «уйдёт» в минус аж на 12% по сравнению с предыдущим годом (в натуральном выражении).

При этом российский рынок сельхозтехники «просел» в 2012 году за счет внутреннего производства (-5% к 2011 году), в то время как импортные поставки выросли на 5% (в натуральном выражении).



Источник: данные компаний, Росстат, ФТС, аналитика I-Marketing

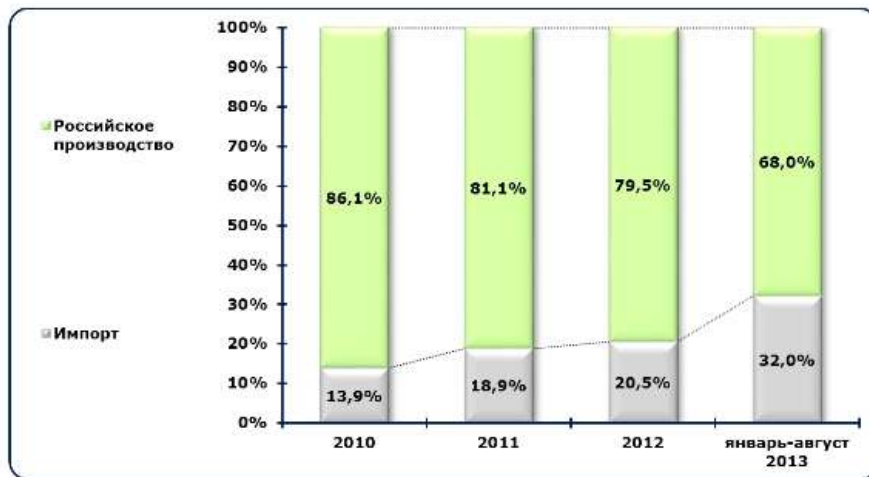
Рисунок 1. Прирост/снижение основных параметров рынка сельскохозяйственной техники в 2012 году, в % к 2011 году, в натуральном выражении

По мнению опрошенных нами экспертов, факторами снижения объема предложения в 2012-2013 гг. выступили, во-первых, приостановка Минсельхозом субсидирования части процентной ставки кредитов для приобретения сельхозтехники; во-вторых, снижение доходов сельхозпроизводителей; в-третьих, завершение переоснащения хозяйств.

Помимо прочего, изменилась и государственная поддержка сельхозпроизводителей. Раньше у сельхозпредприятий была возможность покупать ГСМ и удобрения на льготных условиях за счет субсидирования государством ставок по кредитам. Теперь же помощь государства будет предоставлена «адресно» только эффективным сельхозпроизводителям. Погектарные субсидии будут предоставляться в зависимости от объемов обрабатываемой пашни, объемов производства и биоклиматического потенциала региона. Кроме того, по мнению аграриев, размер субсидий на 1 га пашни существенно ниже показателей развитых стран.

Как мы уже отмечали, импортные поставки выросли на фоне снижения отечественного производства. Причины на наш взгляд, кроются в следующем. С одной стороны, почти 90% сельхозтехники в России приобретается в лизинг или кредит, с другой – сельхозпроизводителям приходится снижать себестоимость продукции и применять более эффективное оборудование. Очевидно, что в таких условиях выбор падает на импортные машины (в первую очередь, это касается прицепной и навесной сельхозтехники).

Таким образом, доля импортной сельскохозяйственной техники составила 20,5% в 2012 году в натуральном выражении, а по итогам января-августа 2013 года увеличилась до 32%.



Источник: Росстат, ФТС, аналитика I-Marketing

Рисунок 2. Структура рынка сельскохозяйственной техники по происхождению, в натуральном выражении в 2008-2012 гг.

Вторая причина кроется в структуре импортных поставок. Согласно маркетинговому исследованию «Рынок прицепной и навесной сельскохозяйственной техники», подготовленному компанией I-Marketing, больше половины импорта приходится на тракторы, при этом почти 50% от общего объема импорта приходится на колесные тракторы Минского тракторного завода «Беларус» (без учета машинокомплектов, поставляемых в Россию). Отметим, что поставки тракторов и машинокомплектов МТЗ в Россию в 2012 году выросли на 3% по сравнению с 2011 годом.

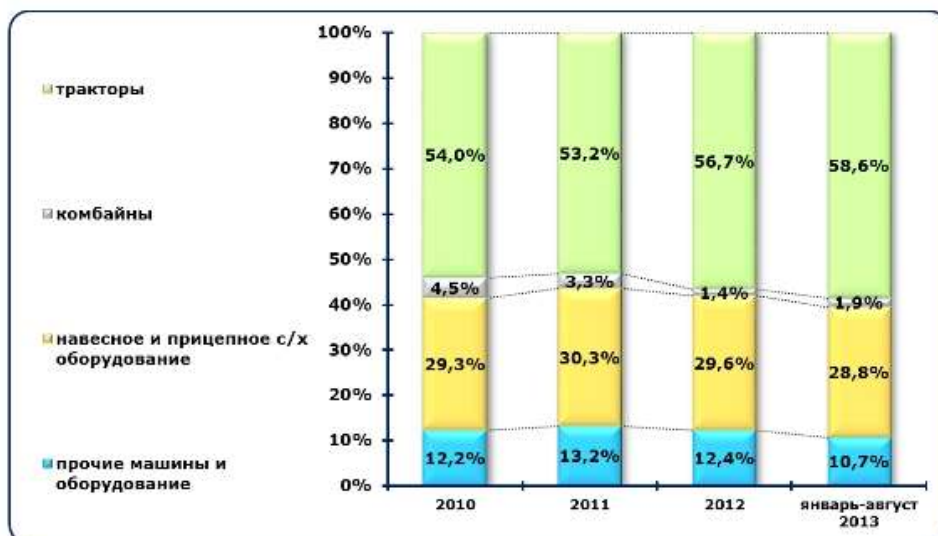
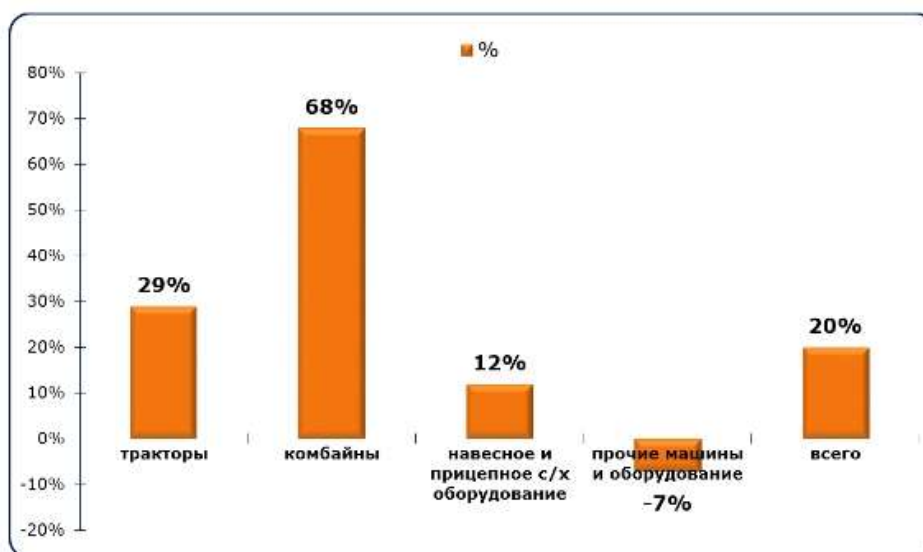


Рисунок 3. Структура импортных поставок сельскохозяйственной техники на российский рынок в 2010-августе 2013 гг. по видам, в натуральном выражении

По итогам января-августа 2013 года импортные поставки сельхозтехники в Россию выросли на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. Самый существенный прирост наблюдается в сегменте комбайнов (+68%) и тракторов (+29%), а вот поставки прочих сельхозмашин снизились на 7%.



Источник: ФТС, аналитика I-Marketing

Рисунок 4. Прирост/снижение импортных поставок сельхозтехники по видам в январе-августе 2013 года, в % к аналогичному периоду 2012 году, в натуральном выражении

Чтобы поддержать отечественных производителей сельхозтехники, в 2013 году была запущена федеральная программа субсидирования покупки сельхозмашин, рассчитанная до 2020 года. Согласно условиям программы, производители предоставляют сельхозпредприятиям 15%-ую скидку на выпускаемую технику, а государство субсидирует эти расходы.

Интерес к программе есть, однако ажиотажа, по словам производителей, пока не наблюдается. Почему же программа «буксует»?

Во-первых, как мы уже отмечали, 90% техники приобретается в лизинг и кредит. Во-вторых, механизм программы до конца не отлажен, что создаёт определенные трудности при её реализации. В-третьих, у регионов возникают сложности с получением и обслуживанием кредитов.

Отметим, что за первые три месяца действия программы объём выданных скидок составил 225 млн. руб., что составляет порядка 10% от общего бюджета программы на 2013 год (2,3 млрд. руб.).

Кстати, это вторая мера господдержки отечественных производителей сельхозмашин за 2013 год. В начале года Евразийская экономическая комиссия (ЕЭК) ввела защитную пошлину на ввоз зерноуборочных комбайнов и их модулей в страны Таможенного союза. Данная мера будет сохранена до марта 2016 года, а размер пошлины на текущий момент составляет 26,7%.

Что ожидает российский рынок сельхозтехники в 2013-2014 гг.? По нашим оценкам, в 2013 году объём предложения снизится на 12-13% к 2012 году. Касательно 2014 года делать какие-то выводы пока рано в силу макроэкономической неопределённости. По нашим оценкам, вектор развития будет складываться под влиянием положительных и отрицательных факторов.

Отрицательными факторами в среднесрочной перспективе станут:
стагнация российской экономики (темп прироста составит 0,5-1,8% в 2014-2015 гг.);
замедление развития обрабатывающих производств (темп прироста составит 2% в 2014-2015 гг.);
значительный уровень кредиторской и просроченной кредиторской задолженностей сельхозпредприятий).

Среди положительных факторов можно выделить:
необходимость обновления парка сельскохозяйственной техники;
поддержку сельхозпроизводителей в рамках Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы;
федеральную программу субсидирования производителей сельхозтехники с объёмом финансирования 2,3 миллиарда рублей;

региональные подпрограммы по закупке сельхозоборудования.

Как видно, развитие рынка сельхозтехники практически полностью зависит от мер господдержки. Сможет ли государство финансировать заявленные программы в полном объеме – пока не ясно.

Тем не менее интерес к российскому рынку со стороны иностранных игроков не ослабевает. Так, до 2015 года к существующим СП на территории России могут добавиться ещё 3-4 завода.

На текущий момент сборочное производство в России осуществляют Deere&Company (John Deere Домодедово и John Deere Оренбург), AMAZONE (ЗАО «Евротехника»), Lemken (ООО «Лемкен-Рус»), Horsch (ООО «ХОРШ Русь»), Kverneland (ООО «Квернеланд Групп Манюфактуринг Липецк»), CNH (ООО «СиЭнЭйч-КАМАЗ-Индустрия»), Claas (ООО «Клаас»).

Вывод:

В целом, ситуация на рынке сельскохозяйственной техники достаточно неоднозначная. С одной стороны – это устаревшее оборудование и огромные потребности в приобретении новых машин, а с другой стороны – это снижающиеся показатели производства. Таким образом, в отсутствии реальных денег у потребителя складывается ситуация, когда покупатель либо будет заниматься ремонтом старой техники, либо приобретать иностранные экземпляры, бывшие в употреблении, которые по своим параметрам и характеристикам превосходят отечественные модели. Однако хотелось бы заметить, что без должной поддержки государства восстановить сельскохозяйственное машиностроение будет достаточно проблематично.

Источник: <http://marketing-i.ru>

Анализ рынка транспортных средств

Количество автотранспорта на наших дорогах растёт год от года. На сегодняшний день в России насчитывается уже 51,2 миллиона единиц автотранспортных средств. Сегодня (по данным ВЦИОМ) каждая 2-я семья в России (51%) имеет автомобиль, причём большинство автомобилистов владеют импортными автомобилями.

Причины:

Общее повышение уровня жизни населения, которое обусловило повышение доходов и, соответственно, повышение расходов населения;

рыночная экономика обусловила борьбу за потребителя, автопром «повернулся к нему лицом». Здоровая конкуренция породила ценовые состязания, и автомобиль стал «народным»;

открылись границы «железного занавеса» и продукция западных и восточных производителей хлынула на наш рынок, что создало дополнительную конкуренцию в России.

Сегодня уже трудно сказать каких автомобилей на наших дорогах больше – отечественных или зарубежных. На наших дорогах присутствуют и европейские (БМВ, Мерседес, Пежо, Фольксваген и пр.), американские (Форд), японские (Тойота, Мазда, Хонда, Ниссан и пр.) авто.

Рынок российских автомобилей представлен:

Грузовыми автомобилями;

коммерческими автомобилями;

легковыми автомобилями;

автобусами.

Комитет автопроизводителей Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), наконец-то, подвел итоги 2009 года. И итоги эти оказались весьма печальными – в России в 2009 году было продано 1,46 млн автомобилей. Это сразу на 49% меньше, чем было в рекордном 2008 году.

При этом первое место по продажам, как и ожидалось, заняла наша Lada. Второе сумела удержать Chevrolet, которая стала лучшей среди иностранных компаний. Ford на третьем месте, хотя в 2008 году он был пятым. Далее Hyundai, Renault и Kia. Последняя компания показала в 2009 году лишь 20% падение продаж, благодаря чему сумела подняться с 13 места сразу на 6. А вот наибольшее падение продаж среди марок, входящих в лидеры российского авторынка, наблюдается у Toyota. Минус 64% и лишь седьмое место (в 2008 году Toyota была на четвертом).

Хуже чем дилерам Toyota пришлось только продавцам Opel (минус 65%) и Honda (минус 74%). А вот Citroen сумел увеличить продажи. Правда, всего на 1%, но по нынешним временам это просто отличный показатель. Хотя есть еще китайский Geely (плюс 103%), но вряд ли эта фирма сумеет сохранить такие же темпы роста в 2010 году.

Если говорить о конкретных моделях, то здесь безоговорочными лидерами являются российские Lada, которые оккупировали первые четыре строчки рейтинга. Но среди иномарок самым популярным оказался Renault Logan – он все-таки сумел опередить Ford Focus, хотя и не намного. Logan купили 53 869 человек (минус 27% по сравнению с 2008 годом), а Focus разошелся тиражом в 52 108 штук, минус 44%. Далее следует Chevrolet Lacetti (минус 64%), Daewoo Nexia (минус 44%) и наша Lada 4x4. Последняя модель является единственной в лидерской группе, которая сумела показать положительную динамику (плюс 10%). Замыкает десятку самых популярных моделей Chevrolet Niva (минус 48%).

Самые серьезные падения продаж у Mazda3 (минус 67%), Toyota Corolla (минус 75%) и Mitsubishi Lancer (минус 76%). Ну а в плюсе помимо Lada 4x4 оказался еще Kia Sportage – сразу плюс 106%.

Самые популярные марки автомобилей в России в 2013 году

По данным Комитета автопроизводителей АЕБ в 2013 году в России продано 2,78 млн. новых автомобилей, что на 5,5% меньше чем в 2012 году.

Вслед за традиционно занимающей первое место Ладой, лидируют: Renault продавший 210 тыс. авто, KIA - 198 тыс. и Hyundai - 181 тыс.

Если посмотреть продажи по концернам, то тройка лидеров выглядит так: Avtovaz-Renault-Nissan,

VW Group, GM Group.

По динамике продаж среди крупных производителей лидируют китайские компании Geely 55%, Great Wall 39%, Lifan 34%. В отстающих Daewoo -31%

Среди моделей следом за Ладой расположились: Hyundai Solaris, KIA Rio и Renault Duster

По словам Игоря Шрайбера, Председателя Комитета автопроизводителей АЕБ прогноз на 2014 год – 2,73 млн. автомобилей, что немного меньше продаж в ушедшем году.

Что касается подержанных автомобилей, то здесь десятка лидеров выглядит так:

1. Ford Focus 2. Volkswagen Passat 3. Renault Megane 4. BA3 2115 5. Nissan Almera 6. BA3 2114 7. Mitsubishi Lancer 8. Opel Astra 9. BA3 2112 10. Volkswagen Golf

Средняя стоимость подержанной иномарки составила 502 645 рублей (снизилась на 3,1% по сравнению с 2012 годом), отечественного авто – 158 197 рублей (рост на 8,7%).

Продажи новых автомобилей в России в 2013 году

Таблица 21.1.

<u>Место</u>	<u>Марка</u>	<u>Продано</u>	<u>Изм</u>
1	Lada	456 309	-15%
2	Renault*	210 099	11%
3	KIA	198 018	6%
4	Hyundai*	181 153	4%
5	Chevrolet*	174 649	-15%
6	VW	156 247	-5%
7	Toyota*	154 812	1%
8	Nissan*	146 319	-5%
9	Ford*	106 734	-18%
10	Skoda	87 456	-12%
11	ГАЗ ком.авт.*	82 395	-9%
12	Opel	81 421	0%
13	Mitsubishi	78 747	6%
14	Daewoo	60 829	-31%
15	UAZ*	51 624	-15%
16	Mercedes-Benz	44 376	19%
17	Mazda	43 179	-3%
18	BMW	42 071	12%
19	Audi	36 150	8%
20	SsangYong	34 055	9%
21	Peugeot*	33 862	-24%
22	Citroen*	28 961	-12%
23	Suzuki	27 724	-15%
24	Lifan	27 467	34%
25	Geely	27 263	55%
26	Honda	25 741	20%
27	Land Rover	21 030	10%
28	Great Wall	19 954	39%
29	Chery	19 855	4%
30	Subaru	16 831	18%
31	VW ком.авт.*	15 915	-2%
32	Lexus	15 768	1%
33	Volvo	15 017	-26%
34	Infiniti	8 677	-6%
35	FIAT*	8 001	-7%
36	Jeep	5 250	12%

<u>Место</u>	<u>Марка</u>	<u>Продано</u>	<u>Изм</u>
37	Mercedes-Benz ком.авт.*	5 247	32%
38	FAW*	4 838	764%
39	Porsche	3 790	5%
40	SEAT	3 375	35%
41	ZAZ	3 260	-67%
42	MINI	2 800	7%
43	Bogdan	2 055	-73%
44	Jaguar	1 710	14%
45	Cadillac	1 513	-25%
46	BAW*	1 494	-19%
47	Vortex	1 005	-83%
48	Иж	698	-72%
49	Haima3	401	-32%
50	TagAZ*	371	-72%
51	Isuzu*	213	22%
52	smart	193	523%
53	Dodge	192	-7%
54	Chrysler	159	-18%
55	BYD	106	-96%
56	Luxgen4	62	-
57	Foton*	6	-96%
	Всего	2 777 447	-5,5%

1. Продажи легких коммерческих автомобилей включены в общие цифры продаж по маркам, если присутствуют в продуктовой линейке марки (отмечены *); указаны отдельно по некоторым маркам. LCV<3,5т (в отдельных исключениях масса достигает верхнего предела 6т). Возможны незначительные корректировки данных по легкой коммерческой технике.
2. С января 2013 г. продажи LADA включают автомобили сборки ООО "ПСА ВИС-АВТО".

Самые продаваемые модели новых автомобилей в России в 2013 году

Таблица 21.2.

<u>Место</u>	<u>Модель</u>	<u>Марка</u>	<u>Продано</u>	<u>Изм</u>
1	Granta	Lada	166947	38%
2	Solaris	Hyundai	113991	3%
3	New Rio	KIA	89788	6%
4	Duster	Renault	83702	77%
5	Polo	VW	72565	5%
6	Kalina	Lada	67960	-43%
7	Focus	Ford	67142	-27%
8	Priora	Lada	57687	-54%
9	Largus	Lada	57641	296%
10	Cruze	Chevrolet	54367	-14%
11	Niva	Chevrolet	53344	-10%
12	4x4	Lada	51693	-5%
13	Logan	Renault	50894	-13%

<u>Место</u>	<u>Модель</u>	<u>Марка</u>	<u>Продано</u>	<u>Изм</u>
14	Sandero	Renault	43737	-10%
15	Astra	Opel	42040	-20%
16	Qashqai	Nissan	40739	11%
17	Samara	Lada	40098	-41%
18	RAV 4	Toyota	39885	47%
19	New Cee'd	KIA	34981	206%
20	Sportage	KIA	33451	2%
21	Camry	Toyota	32895	-5%
22	Octavia A5	Skoda	32153	-38%
23	ix35	Hyundai	31706	13%
24	Corolla	Toyota	30644	-8%
25	Nexia	Daewoo	28898	-47%

Источник: serega.icnet.ru/CarSale_2013_1.html

10.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 Используемая терминология оценки

Оценочная деятельность
Объект(ы) оценки
Рыночная стоимость объекта оценки

- деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- объекты гражданского права, предъявляемые к оценке.
- 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, то есть когда:
 - продавец не обязан продавать объект гражданских прав, а покупатель не обязан его приобрести;
 - стороны участвующие в сделке, хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;
 - объект гражданских прав представлен на открытом рынке;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект гражданских прав и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект гражданских прав выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:
Затратный подход

- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Сравнительный подход

Доходный подход

Дата проведения оценки
Цена

Срок экспозиции объекта оценки
Итоговая величина стоимости объекта оценки

- период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10.2 Общее описание процесса оценки

Процесс оценки включал в себя:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор данных, определение даты, на которую действительна оценка и формулирование

- исходного определения стоимости, вытекающего из назначения оценки.
3. Осмотр и описание оцениваемого имущества.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

1. Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.
 2. Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
 3. Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Действия оценщика:

1. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
2. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.
3. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
4. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

10.3 Срок действия отчета об оценке

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (рублях) (ст.27 ФСО-1). Дополнительно по желанию заказчика, отраженном в договоре на проведение оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки с целью удобства пользователей отчета может быть наряду с выражением в рублях, дополнительно выражена и в иностранных валютах по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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 (ст.26 ФСО-1). Срок действия отчета может быть установлен и меньшим (на усмотрение оценщика), исходя из текущих социальных, экономических (в том числе, рыночных), политических и экологических условий.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным (перечень см. в ст.8 Федерального Закона 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)), то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ст.8 ФСО-1).

11.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки имущества положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой важную часть для дальнейшей оценки стоимости имущества.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) определяется наилучший вариант использования объекта, т.е. когда это использование:

- является законодательно разрешенным;
 - физически осуществимо;
 - финансово обосновано;
 - обеспечивает наивысшую стоимость или доходность имущества.
- Выводы о ННЭИ позволяют максимально эффективно управлять имуществом.

В настоящем отчете анализ ННЭИ не требуется, так как объекты оценки представляет собой специализированное движимое имущество, которое используется только в связи со своим функциональным назначением.

12. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Выбор используемых подходов и методов оценки

При оценке движимого имущества, в том числе машин и оборудования, применяются три классических подхода:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Затратный подход имеет в своей основе концепцию определения полных затрат на создание или приобретение инвестором объекта идентичного или аналогичного оцениваемому, откорректированных с учетом всех видов износов: физического, функционального и экономического.

Сравнительный подход предусматривает определение рыночной стоимости по данным о ценах продаж или предложениях к продаже аналогичных машин и оборудования с учетом имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом посредством корректировок.

Доходный подход базируется на оценке ожиданий инвестора и предусматривает расчет текущей стоимости экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами за период их экономической жизни.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от применения некоторых из них. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов его приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, - предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

В настоящем отчете Оценщик для определения рыночной стоимости объекта оценки рассмотрел возможность использования всех трех подходов. Учитывая специфику объекта оценки, цель оценки и характер поставленной задачи, а также наличие и качество необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке, которые были использованы в данном отчете.

1. С точки зрения теории оценки сущность Затратного подхода заключается в том, что стоимость любого объекта оценки зависит от величины полных затрат (издержек) инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем уровне цен на дату оценки. В некоторых случаях (в случае оценки уникального оборудования или оборудования, не представленного на рынке) единственно возможным остается применение Затратного подхода, в рамках которого определяется полная стоимость замещения оцениваемого оборудования.

Поскольку Оценщику удалось получить рыночную информацию, касающуюся базовой цены на объекты (цены предложения официальных представителей производителей в РФ), аналогичные оцениваемым, иные рыночные и нормативные данные по всему спектру полных затрат, а также информацию, позволяющую оценить совокупный износ объекта, он посчитал возможным использовать в рамках настоящей оценки Затратный подход к расчёту стоимости объекта оценки.

2. Использование Сравнительного подхода целесообразно при развитии вторичном рынке машин и оборудования, т.к. метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

Вторичный рынок оборудования для сельскохозяйственного производства производства достаточно широк, и информация по ценам доступна, но Оценщику не всегда удастся подобрать достаточное количество аналогов для применения Сравнительного подхода из-за ограниченности предоставляемой продавцом информации. Зачастую, в предложениях не указывается год изготовления оборудования, его местонахождение, условия эксплуатации и т.д.

Анализ рынка предложений оборудования показал, что предложения аналогичного оборудования бывшем в эксплуатации на рынке Краснодарского края, Ростовской области, Ставропольского края нет или по крайней мере Оценщику не удалось выявить. Причина по мнению Оценщика в том, что оборудование имеет в основном большой срок эксплуатации, что предполагает большой физический износ. Конкурентоспособность объектов оценки низкая по причине наличия большого физического и функционального износа. Исходя из этого можно предположить, что аналогичное оборудование, находящееся в эксплуатации в аналогичном тех. состоянии собственник без определённых обстоятельств (банкротство, конкурсное управление и т.д.) не выставит на публичную оферту. Исходя из вышеизложенного Оценщик отказался от применения сравнительного подхода к расчёту рыночной стоимости оборудования. По мнению Оценщика, Затратный подход в полной мере отразит рыночную стоимость объектов оценки.

Поскольку рынок отечественной и импортной автомобильной техники, бывшей в употреблении, достаточно развит, и на нем представлены ТС аналогичные объекту оценки не только по техническим характеристикам, но и по году изготовления, то для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принял об использовании Сравнительного подхода для расчетов рыночной стоимости транспортного средства «ВАЗ-21102».

Сравнительный подход не применялся на объекты оценки 2008г. выпуска, так как, по мнению оценщика, расчёт Сравнительным подходом будет являться дублированием Затратного подхода, по

причине того, что техника достаточно новая и вторичном рынке, аналоги с аналогичным годом выпуска практически не представлены.

Таблица 22.

№ п.п.	Наименование	Год выпуска/приобретения
1	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)
2	Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)
3	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871.Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)
4	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)
5	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008

3. Доходный подход рассматривает стоимость оборудования как текущую стоимость будущих выгод, получаемых от собственности, и определяемую путем капитализации определенного уровня дохода. Однако в результате применения ДП оценщик получает одно значение стоимости, относящееся к предприятию в целом. Практически невозможно идентифицировать стоимость отдельных активов без проведения процедуры покомпонентного распределения (аллокации) стоимости.

Кроме того, могут возникнуть трудности с определением, какие именно активы должны быть включены (или исключены) в рассмотрение, в особенности при оценке крупных предприятий. Ввиду сложности или невозможности идентифицировать соответствующие отдельные потоки доходов, как правило, доходный подход не применяется при оценке отдельных машин и элементов оборудования.

В общем случае оцениваемое оборудование может приносить доход только после выполнения целого ряда организационных и производственных мероприятий, таких как:

- Аренда производственных площадей;
- Набор персонала;
- Прочие мероприятия.

Затраты на выполнение этих мероприятий во многом зависят от финансовых возможностей, а эффективность эксплуатации оборудования – от профессионализма будущего собственника как менеджера. Это потребовало бы от Оценщика для составления прогноза будущих доходов и расходов принимать целый ряд допущений, что может вызвать значительные погрешности при расчетах и привести к некорректным результатам. При этом объем оценочных работ становится неадекватным решаемым задачам.

Оцениваемые объекты являются доходным активом, который может приносить собственнику чистую прибыль. Тем не менее, Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета еще и потому, что доходность сельскохозяйственной техники и самоходных сельскохозяйственных машин зависит не только от их эксплуатационных характеристик, но и от внешних и внутренних обстоятельств, в которых развивается бизнес собственника.

Принимая во внимание рекомендации теории оценки и учитывая вышеизложенное, Оценщик отказался от применения доходного подхода.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки использовались Затратный и Сравнительный подходы.

12.1. Расчет рыночной стоимости Затратным подходом

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Были проанализированы различные аспекты рынка оцениваемого оборудования – как прошлые тенденции, так и текущие данные. Расчеты основаны на рыночных данных, профессиональных знаниях в области методологии оценки и личном опыте Оценщика, а также на результатах интервью с экспертами в данной области.

Алгоритм применения Затратного подхода

Формульная сторона алгоритма Затратного подхода такова:

$$PC3 - \text{ФИ} = C3$$

$$PC = PC3 \times (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФУ}) \times (1 - \text{ЭУ}),$$

Где,

PC-рыночная стоимость, руб.

ФИ-физический износ;

ФУ-функциональное устаревание;

ЭУ-экономическое устаревание,

выражены в относительных величинах (долях единицы) всякий раз от новой базы.

Методика оценки рыночной стоимости оборудования Затратным подходом

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках Затратного подхода предполагает выполнение следующих этапов:

- 1) Определение стоимости замещения СЗ) оборудования как нового;
- 2) Определение накопленного совокупного износа;
- 3) Расчет рыночной стоимости оборудования как разности между СЗ и оцененным совокупным износом.

Методика определения полных затрат

Последовательность:

- 1) Покупная цена нового оборудования, основу которой составляет цена официального представителя производителя в РФ.
 - 2) Транспортные расходы на доставку оборудования к месту монтажа и использования, включая таможенные платежи.
 - 3) Стоимость погрузо-разгрузочных работ.
 - 4) Затраты на монтаж и сборку.
 - 5) Затраты на установку.
 - 6) Затраты на проведение пуско-наладочных работ, включающие затраты на обучение персонала.
 - 7) Косвенные затраты инвестора (приобретателя данного оборудования).
- Совокупность перечисленных компонентов полных затрат формирует стоимость замещения (СЗ) для оцениваемого оборудования.

Как только получена полная стоимость замещения оцениваемого объекта, встает задача расчета всех видов износа, которые согласно методологии Затратного подхода должны быть вычтены для получения обоснованной рыночной стоимости.

Методы расчета физического износа

Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования. Этот вид износа является результатом прошлой эксплуатации и практики материально-технического обслуживания, воздействия природных элементов или процессов в атмосфере, менее очевидных результатов простоя, несчастных случаев, эксплуатационных перегрузок и других элементов физической природы.

Остановимся на методах, наиболее часто применяемых на практике и использованном в данном исследовании.

Метод эффективного возраста

При помощи этого метода измеряется неустраняемый физический износ, который выражается обычно величиной в процентах (или долях единицы) от полной стоимости воспроизводства. Этот метод может быть проиллюстрирован в общем виде следующей формулой:

$$\text{ФИ, \%} = \frac{\text{Тэф}}{\text{Тэк}} \cdot 100\%,$$

где Тэф – эффективный возраст;
 Тэк – экономический срок жизни актива.

Суть данного метода сводится к анализу отношения «Возраст/Срок службы».

Эффективный возраст (Тэф) отражает величину наработки актива за прошедшие годы его эксплуатации.

Хронологический (действительный) возраст (Тхр) определяется как количество лет, прошедших со времени создания актива.

Срок службы (средняя экономическая жизнь) (Тэк) – это средняя или обычная ожидаемая продолжительность экономической жизни (срока службы) собственности, когда она приносит доход своему владельцу.

Оцененный остающийся срок службы (Тост) – это период, выраженный в годах, в течение которого ожидается, что активы или группы активов будут оставаться в пользовании. Для определения (прогнозирования) остающегося срока жизни собственности используют метод наблюдения (физический осмотр) и проводят интервью с обслуживающим персоналом.

Недостатком метода является использование линейной схемы начисления износа, процесс накопления которого, как известно, носит нелинейный характер.

В какой-то мере устранить этот недостаток позволяет рассмотрение следующих трех качественно различных ситуаций, для которых срок службы Тэк (знаменатель) может иметь три различных способа определения, в зависимости от возраста и условий эксплуатации актива:

1) для нового актива – это количество лет, которые, как ожидается, просуществует этот актив ($\text{Тэк} = \text{Тн}$), где Тн – нормативный срок службы, отражаемый в технической документации;

2) для использовавшегося актива – это сумма эффективного возраста плюс ожидаемая оставшаяся жизнь ($\text{Тэк} = \text{Тэф} + \text{Тост}$);

3) для актива, который продолжает функционировать сверх нормативного срока службы (Тн), – это количество лет, которое прослужил этот актив, плюс ожидаемый оставшийся срок жизни ($\text{Тэк} = \text{Тхр} + \text{Тост}$).

Определение эффективного возраста Тэф (числитель) для каждой из трех описанных выше ситуаций основывается на анализе состояния собственности, количества тех лет, которые она находится в эксплуатации, а также остающегося срока полезной жизни на данный момент времени. Как правило, в течение первых нескольких лет жизни собственности ее эффективный и хронологический возрасты обычно совпадают (или почти совпадают) ($\text{Тэф} = \text{Тхр}$).

Применением формул «Недоиспользования» и «Возраст/Срок жизни».

Однако по мере продолжающейся эксплуатации актива его эффективный возраст постепенно меняется в зависимости от степени интенсивности использования собственности, ее физического окружения, качества его материально-технического обслуживания и других подобных факторов. Эффективный возраст является индикатором, помогающим оценить будущую полезность активов ($T_{эф} = T_n - T_{ост}$).

Значительное расхождение численных значений $T_{эф}$ и $T_{хр}$ может быть результатом очень хорошего материально-технического обслуживания, недостаточного использования или действия этих двух факторов одновременно.

На срок полезной жизни актива могут влиять многие обстоятельства. Они включают следующие:

- как часто оборудование используется;
- каков был возраст оборудования в момент его приобретения;
- как часто оно ремонтировалось или обновлялось, или заменялись его части;
- в каком климате оно эксплуатировалось.

На продолжительность полезной жизни также могут влиять технологические улучшения, технический прогресс, разумные прогнозируемые экономические изменения, перемещение деловых центров, запретительные законы и другие причины. Все это необходимо учитывать до того, как определять ожидаемую продолжительность полезной жизни оборудования.

Продолжительность полезной жизни для одного и того же типа оборудования может изменяться в зависимости от пользователя. Определение продолжительности полезной жизни оборудования должно основываться на анализе конкретных текущих условий, существующих на заводе, на котором оно используется.

Преимуществом использования техники "Возраст/Срок службы" является то, что эффективный возраст при необходимости может быть подсчитан по данным об основных активах, отраженным в финансовой документации клиента.

Проблема применения техники "Возраст/Срок службы" состоит в оценке оставшейся физической жизни актива. Если известны какие-то физические факторы, которые могут ограничить физическую жизнь, то должно быть проведено исследование.

Метод "Возраст/Срок службы" может использоваться для оценки и других элементов износа (при наличии необходимой информации): функционального, экономического и даже совокупного износа.

В данном отчете применен метод анализа физического состояния.

Метод анализа физического состояния

Методика расчета представлена в таблице.

Таблица анализа физического состояния

Таблица 23.

№	Техническое состояние	Характеристика технического состояния	% износа
1.	отличное состояние	новое или бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	0-20
2.	хорошее состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	20-40
3.	удовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-65
4.	условно-пригодное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65-80
5.	неудовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	80-90
6.	негодное к применению состояние	оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90-100

Определение функционального устаревания

Это потери в стоимости оборудования, машины или производственной единицы в результате действия факторов, присущих самой собственности, таких как: наличие избыточных мощностей, недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, и вызванных прогрессом в развитии технологий.

Эта потеря обычно выражается в виде *избыточных капитальных затрат*, определяемых как разность ПСЗ, и/или в виде *избыточных эксплуатационных затрат*, определяемых как текущая стоимость будущих избыточных операционных расходов.

Функциональное устаревание оцениваемого объекта может учитываться:

- 1) Применением формул «Недоиспользования» и «Возраст/Срок жизни».
- 2) Дисконтированием избыточных эксплуатационных затрат (для ОФУ).

3) Определением разности ПСВ и ПСЗ для оцениваемого объекта (для функционального устаревания технологического – ФУТ).

4) Введением коэффициентной поправки – множителя к цене аналога. Этот коэффициент может представлять собой отношение технического, производственного, конструктивного, эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к тому же параметру для современного аналога, если таковой имеется.

Метод анализа функционального износа

Методика расчета представлена в таблице.

Таблица анализа функционального износа

Таблица 24.

№	Индекс	Характеристика состояния	% износа
1.	отличное состояние	Соответствует лучшим мировым образцам	0-5
2.	хорошее состояние	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным характеристикам	5-10
3.	удовлетворительное состояние	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
4.	неудовлетворительное состояние	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
5.	Безнадежно устарело	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

«Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер

Оценка экономического устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе снижением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

Оценщик учитывал, что экономическое устаревание – функция внешнего влияния, которое воздействует на предприятие и отрасль в целом.

Пассивность рынка также может служить причиной ощутимого экономического устаревания тех предприятий отрасли, которые продолжают функционировать. Экономический износ – потеря стоимости, обусловленный влиянием внешних факторов, которые могут быть вызваны целым рядом причин и источников. Данный факт требует глубокого осмысления и изучения проблемы, связанной с функционированием объекта оценки в рамках отрасли и географического региона, а также исходя из ситуации в смежных отраслях техники, использующих аналогичное оборудование с учетом региональных и местных особенностей. Экономический износ обычно измеряется на основе снижения в производительности и, как правило, выражается в процентах. Он также измеряется любыми прямыми убытками, такими как затраты на устранение.

Расчет экономического износа целесообразно проводить в рамках доходного подхода, используя принцип замещения. В целом из анализа отрасли, по мнению Оценщика экономический износ в объекте оценки отсутствует.

Расчет стоимости замещения

Таблица 25.

№	Наименование	Стоимость замещения, руб. с НДС	Источник информации
1	Автомобиль легковой «LADA Priora 21702»-аналог	344 990	http://www.ladakuban.ru г. Краснодар ул. Московская, д. 83 Автосалон+7 (861) 252-03-03
2	Картофелесортировальный пункт «КСП-15В»	516 162	http://www.agrotechresurs.ru Т/ф: 8 (4912) 24-10-56, 31-26-64, 24-10-53 Мобильный телефон: 8 (910) 576-80-60 Юридический адрес: 390042, Рязанская область, г. Рязань, ул. Промышленная, д. 15
3	Машина опросительная Primus (Quattro)-аналог машина для полива «GT-70»	1 321 256	http://agroinfo.com/

3.1.	Машина оросительная Primus (Quattro)-аналог машина для полива «GT-50»	1 321 256	http://agroinfo.com/
4	Разбрасыватель м/у 33-840 TORNADO WIBRO DUO 1200 DEXWAL - -аналог разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5»	120 000	http://www.foton33.ru 600026, г. Владимир, ул. Тракторная, 33. 8 (4922) 37-71-73 .
5	Картофелесортировка «Л-701»	209 000	http://www.belagro.com Ростов-на-Дону +7 (863) 266-28-93, 266-97-29
6	Культиватор «КСО- 4Н» –аналог Культиватор «КСО-4»	390 000	http://www.bdm-agro.com 350901, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, дом 39. тел./факс: (861) 275-56-40, 274-38-17, 274-25-26, 274-46-49, 279-65-91\92, 279-65-95.
7	Погрузчик «ПКУ-08»	99 950	http://www.agroru.com тел.: (843)296-93-03 8(987)296-93-03 Город: Казань
8	Таль	56 500	http://telferkran.ru/ г. Москва: (495) 995-15-71 г. Санкт- (812) 748-26-14 Петербург:
9	Фреза горизонтальная «В-205»-аналог фреза сплошная	346 000	http://agroinfo.com
10	Механические сеялки «INTEGRA GII»-аналог сеялка «RABE VERKE», инв. №59	1 337 385 (средняя)	pskov.pulscen.ru/.../mekhanicheskiye_gyadkovyye_seyalki_6967884 г. Тимашевск, ул. Промышленная, 3 +7 (918) 411-18-08 Сергей Николаевич Головкин - руководитель Представительства ООО "Агроснаб-Сервис" в ЮФО
11	Жатка для уборки кукурузы «ППК 61-02»-аналог «ППК-121»	1 176 963	http://agroinfo.com
12	Жатка для уборки подсолнечника «ПСП-1210»-аналог «ПСП-10»	897 868	http://agroinfo.com
13	Картофелекопатель «КТН 2В»	110 000	http://www.bel-tractor.ru г. Смоленск, ул. Смольянинова, д. 13а +7 910-720-10-25 +7 910-788-66-88 +7 4812 31-12-39 факс
14	Картофелесажалка «Л-202»	215 000	http://rusbiznesavto-ug.pulscen.ru Адрес: г. Краснодар, ул. Бершанской Евдокии, 353, 5 Промзона Краснодарского аэропорта <u>показать на карте</u> Тел. +7 (861) 279-66-22
15	Культиватор комбинированный «АПН-2»-аналог комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3»	207 000	http://www.agroserver.ru ООО "БЕЛРУСАГРОТЕХНИКА" Тел: 8(926) 268-27-29 (499) 900-47-98 (499) 745-55-63 (495) 543-90-97 Адрес: 127591 Москва, Керамический пр-д., д.53, к.3
16	Морковуборочный комбайн «ALINA»-аналог морковуборочный комбайн «ЕМ-11»	1 300 000	http://www.agroru.com тел.: (495) 592-13-22 (495) 518-33-12
17	Фреза междурядная «КФК 2,8»	268 700	http://voronezh.propartner.ru рп Давыдовка, ул. Гагарина

			Воронежская обл. Лискинский р-он Контактные телефоны: +7 (960) 112-41-42 +7 (47391) 2-89-75 +7 (47391) 6-77-15
И 8 И с	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля	1 500 000	http://www.agroserver.ru Адрес: Московская область, г. Люберцы Телефон: +7 915 146792

Источники информации: стр.9-15 Приложения №2 к Отчёту.

Методика определения полных затрат

Последовательность:

- 1) Покупная цена нового оборудования, основу которой составляет цена официального представителя производителя в РФ.
- 2) Транспортные расходы на доставку оборудования к месту монтажа и использования.
- 3) Стоимость погрузо-разгрузочных работ.
- 4) Затраты на монтаж и сборку.
- 5) Затраты на установку.
- 6) Затраты на проведение пуско-наладочных работ, включающие затраты на обучение персонала.
- 7) Косвенные затраты инвестора (приобретателя данного оборудования).

Оценщиком при расчёте стоимости замещения затраты не учитывались.

Пояснение: На основании анализа бесед с представителями сельскохозяйственных производителей (фермеры, СПК, ООО и т.д.) даёт возможность Оценщику сделать вывод о том, что цена предложения на ТС, в частности в Краснодарском крае может снижаться в результате торга до 5-10%. Средняя рыночная стоимость всех затрат в процентах, по мнению Оценщика примерно составит 4%. Торг компенсирует затраты.

Оценка износа и устареваний

Совокупный или накопленный износ ($I_{\text{нак}}$), характеризующий обесценивание оборудования, рассматривается как "сумма" величин физического, функционального и экономического износов, и рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{эк}})$$

Физический износ ($I_{\text{физ}}$) - снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Физический износ может быть рассчитан несколькими методами. В нашем случае физический износ был рассчитан с помощью метода анализа физического состояния и методом годовой нормы амортизационных отчислений.

Методика расчета анализа физического состояния

Таблица анализа физического состояния

Таблица 26.

№	Техническое состояние	Характеристика технического состояния	% износа
1.	отличное состояние	новое или бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	0-20
2.	хорошее состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	20-40
3.	удовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-65
4.	условно-пригодное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65-80
5.	неудовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	80-90
6.	негодное к применению состояние	оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90-100

№	Наименование	Год выпуска/ приобретения	Характеристика технического состояния	Физ. износ, %
1	Автомобиль «ВАЗ-21102. Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	неудовлетворительное состояние	85(средний)
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	Условно-пригодное	73 (средний)
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	Хорошее	30 (средний)
4	Машина для полива «GT-70», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	Хорошее	30 (средний)
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871.Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	Хорошее	30 (средний)
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	Хорошее	30 (средний)
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	Условно-пригодное	73 (средний)
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	Хорошее	30 (средний)
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	Условно-пригодное	73 (средний)
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	Условно-пригодное	73 (средний)
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	Условно-пригодное	73 (средний)
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
17	Морковуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	Удовлетворительное	53 (средний)
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	Удовлетворительное	53 (средний)

Обоснование анализа физического состояния

Оценка характеристики технического состояния объектов оценки проведена оценщиком на основе осмотра объектов оценки, производственной базы Заказчика, изучения технической документации, беседы с представителями Заказчика, анализа рынка сегмента рынка оборудования и транспортных средств. Так как для полной технической характеристики объектов оценки требуется достаточно много времени, специализированного оборудования, привлечения специалистов для определения физического износа приняты средние характеристики показателей состояния износа.

Метод годовой нормы амортизационных отчислений.

Основание: Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.).

Таблица 28.

№	Наименование	Год выпуска/ приобретения	Амортизационн ая группа/ срок эксплуатации	Норма амортизации в год, %	Срок эксплуатации	Износ
1	Автомобиль «ВАЗ-21102. Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	5/7-10	12 (средний)	13	100
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
3	Машина для полива «GT- 70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	6	100
4	Машина для полива «GT- 70», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	6	100
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	6	100
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	6	100
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	4	100
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
17	Морковоуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	4/5-7	17 (средний)	13	100
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	4/5-7	17 (средний)	6	100

Обоснование метода годовой нормы амортизационных отчислений

Транспортные средства

Объект оценки относится согласно Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.) относится к 5 группе (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно. На дату оценки объекты находятся в эксплуатации 13 лет. Максимальный срок эксплуатации 10 лет. Износ в год 12% (средний). Износ на дату оценки 100%.

Объекты оценки относятся согласно Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.) относится к 4 группе (имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно. На дату оценки объекты находятся в эксплуатации у собственника от 6 до 13 лет. Максимальный срок эксплуатации 7 лет. Износ в год 17% (средний). Износ на дату оценки 100%.

Рассчитанные величины физического износа различными методами дают основание определить окончательную его величину, определяемую, как средневзвешенное значение его величин.

Согласование результатов расчёта и заключение о величине физического износа

Таблица 29.

Критерий	Методы	
	Метод анализа физического состояния	Метод годовой нормы амортизационных отчислений
	Баллы	
Применимость метода	5	1
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	5	1
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	1
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфических для объекта	5	1
Итого	25	5
Сумма баллов	30	
Вес метода	0,83	0,17

Физический износ объектов оценки

Так как для определения накопленного физического износа применялись различные методы, то определения величины накопленного износа применялась формула:

$$\text{Ифиз.} = 1 - 1 - (1 - \text{Иэксп. ан.}) \times (1 - \text{Иаморт.});$$

Таблица 30.

№	Наименование,	Год выпуска/приобретения	Метод экспертного анализа	Метод годовой нормы амортизационных отчислений	Физический износ, %
1	Автомобиль «ВАЗ-21102. Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	71	17	76
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	61	17	68
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	25	17	38
4	Машина для полива «GT-70», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	25	17	38
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	25	17	38
6	Картофелесортировка «Л-701», №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	25	17	38
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	61	17	68

8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	25	17	38
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	61	17	68
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	61	17	68
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	61	17	68
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
17	Морковоуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	44	17	54
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	44	17	54

Функциональный износ объектов оценки

Функциональный износ (устаревание), обусловленный избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать машины и оборудование из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального износа называют технологическим устареванием. По мнению оценщика, он присутствует в объектах оценки.

Таблица анализа функционального износа

Таблица 31.

№	Индекс	Характеристика состояния	% износа
1.	отличное состояние	Соответствует лучшим мировым образцам	0-5
2.	хорошее состояние	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным характеристикам	5-10
3.	удовлетворительное состояние	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
4.	неудовлетворительное состояние	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
5.	Безнадежно устарело	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

«Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.

Расчёт функционального износа имущества

Таблица 32.

№	Наименование	Год выпуска/ приобретения	Функц. износ, %
1	Автомобиль «ВАЗ-21102. Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	25 (средний)
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	25 (средний)
4	Машина для полива «GT-70», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	25 (средний)
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	25 (средний)
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	25 (средний)
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	25 (средний)
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
17	Морковоборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	55 (средний)
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	25 (средний)

Экономический износ объектов оценки

Экономический износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий. В данном случае внешний износ на объектах оценки отсутствует по мнению оценщика.

Расчёт накопленного износа имущества

Таблица 33.

№	Наименование	Год выпуска/ приобретения	Физическ ий износ, %	Функц. износ, %	Экономический износ, %	Накопленный износ, %
1	Автомобиль «ВАЗ-21102. Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	76	25 (средний)	0	82
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	68	55 (средний)	0	86
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	38	25 (средний)	0	54
4	Машина для полива «GT-70», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	38	25 (средний)	0	54
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	38	25 (средний)	0	54
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	38	25 (средний)	0	54
7	Культиватор «КСО-4»,	1994/2000	68	55	0	86

	б/н. Инв. №-н/у.	(эксп.)		(средний)		
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	38	25 (средний)	0	54
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	68	55 (средний)	0	86
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	68	55 (средний)	0	86
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	68	55 (средний)	0	86
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
17	Морковуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	54	55 (средний)	0	79
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	54	25 (средний)	0	66

Расчёт рыночной стоимости имущества затратным подходом

Таблица 34.

№ п.п.	Наименование	Год выпуска/приобретения	И накопл.,%	СЗ, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Автомобиль «ВАЗ-21102». Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	82	344 990	62 098
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	86	516 162	72 263
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	54	1 321 256	607 778
4	Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	54	1 321 256	607 778
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	54	120 000	55 200
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	54	209 000	96 140
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	86	390 000	54 600
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н.	2008/2008	54	99 950	45 977

	Инв.№00147.	(эксп.)			
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	79	56 500	11 865
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	86	346 000	48 440
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	79	1 337 385	280 851
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	86	1 176 963	164 775
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	86	897 868	125 702
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	79	110 000	23 100
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	79	215 000	45 150
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	79	207 000	43 470
17	Морковуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	79	1 300 000	273 000
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	79	1 337 385	280 851
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	79	268 700	56 427
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	66	1 500 000	510 000
Итого стоимость				3 465 465	

3 465 465 рублей с НДС

(три миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч четыреста шестьдесят пять) рублей.

12.2.Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

В Сравнительном подходе (СП) для того, чтобы получить значение наиболее вероятной стоимости продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, продаваемым или предлагаемым к продаже на рынке. Трудность в использовании СП для оценки собственности заключается в нахождении достаточно достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Слишком часто большинство деталей, имеющих отношение к продаже, бывает недоступно. Чем большим количеством сравнимых продаж располагает оценщик, тем лучше он сможет установить и подтвердить уровень оцениваемой стоимости.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные по сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить качественные различия между оцениваемым объектом собственности и его аналогом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту, а не по оцениваемой собственности. Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся вторичный рынок, таких как автомобили, строительное оборудование, суда, самолеты, некоторые виды станков, компьютеры. Оценивая машины и оборудование и пытаясь определить обоснованную рыночную стоимость установленного оборудования, оценщик в поисках информации для оценки стоимости должен в первую очередь обратиться именно к рынку.

В практике наиболее широко применяются следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

1. Метода сравнения продаж;
2. Метод аналогового сравнения продаж;
3. Метод направленных корректировок;
4. методы статистических (корреляционных) моделей;
5. метод удельных экономико-технических показателей.

В отчёте применён метод сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов

Оцениваемое движимое имущество не является уникальным. Рынок продаж и предложений аналогичного движимого имущества широко развит, и информация о ценах носит открытый характер. В связи с этим при применении Сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж (метод прямого сравнения).

При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщиком был произведен анализ информации о ценах, предлагаемые к продаже на современном вторичном рынке. Полученная информация была использована для последующего сравнения с объектом оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Произведенные корректировки основаны на рыночных данных, личном опыте Оценщика, а также на интервью с экспертами в данной области.

В качестве аналогов были использованы объекты, находящиеся на дату оценки на территории РФ. Следовательно, выявленные цены предложений по аналогам представляют вторичный рынок России, к которому относится оцениваемое оборудование. По условиям сделки предполагается, что цена предложения определена с учетом демонтажа, транспортировки, монтажа, ввода в эксплуатацию под ключ готового объекта, в пределах России.

Таким образом, цены предложений требуют предварительных корректировок на характер цены, на местоположение и на состав и содержание представляемых по условиям сделки затрат. Проведение совокупности данных предварительных корректировок позволит добиться однородности состава цен объектов-аналогов (ОА) и стоимости оцениваемого объекта (ОО). Единицей сравнения является для объекта оценки является в данном отчете аналогичные автомобили

Проведение корректировок

Блок предварительных корректировок

1) Корректировка на характер цены.

По мнению экспертов, цены предложений на вторичном рынке, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли). Поэтому для аналогов, предложенных к продаже, была использована корректировка в размере 3% в сторону уменьшения.

2) Корректировка на местоположение и на структуру цены, включение затрат на транспортировку в пределах РФ).

Корректировка не применялась.

Блок последовательных корректировок

1) Корректировка на объем прав

Не проводилась, поскольку как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов оценивается право собственности.

2) Корректировка на условия финансирования сделки

Не проводилась, поскольку коммерческие условия продажи как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов однотипны – платеж наличными средствами.

3) Корректировка на условия (тип) сделки

Не проводилась, так как мотивация покупателя как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов одинакова - приобретение оборудования в собственность с целью дальнейшего его использования по назначению.

4) Корректировка на рыночные условия (на дату продажи)

Не проводилась, поскольку дата предложения и дата продажи как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов в целом идентичны в хронологическом отношении, что по мнению оценщика не влияют на цену предложения.

Блок независимых корректировок

Технико-физические характеристики

1) Корректировка на возраст (год выпуска).

Данная корректировка не проводилась (во избежание двойного учета факторов воздействия на цену), поскольку информация о хронологическом возрасте объекта использована далее при оценке физического износа и проведении корректировки на состояние.

2) Корректировка на физическое состояние.

Относительная поправка на уровень физического износа ОО и ОА проводилась с использованием метода экспертного анализа физического состояния по данным о хронологическом возрасте объекта оценки и объектов аналогов.

Показателем корректировки на физическое состояние принят показатель метода экспертного анализа физического состояния.

Показателем корректировки о хронологическом возрасте принят показатель износа объекта оценки в год. Физический износ для объекта оценки определен в размере 68%. Срок эксплуатации - 13 лет. Коэффициент износа (потеря в стоимости) соответственно равен: равен 5 % в год. При этом Оценщик счел разумным предположить, что условия эксплуатации ОА следует оценить как нормальные с коэффициентом 1,0.

3) Корректировка на марку (модель).

При определении рыночной стоимости в качестве объектов-аналогов были использованы объекты аналогичной модели. Корректировка не вводилась

4.Корректировки на комплектацию, качество (коммерческую привлекательность) и типоразмер отдельно не проводились.

Технико-экономические показатели

Функционально-обусловленными параметрами объекта оценки в соответствии с описанием являются следующие показатели:

- мощность двигателя;
- расход топлива

При определении рыночной стоимости в качестве объектов-аналогов были использованы объекты аналогичной модели. Корректировка не вводилась.

Характеристики объектов – аналогов

Таблица 35.

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1		Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»
2	Источник информации	Заказчик	http://auto.yuga.ru				
3	Дата предложения	02.06.14	25.06.2014	08.06.2014	19.05.2014	13.05.2014	14.05.2014
4	Цена руб. с НДС	Опред.	95 000	85 000	109 000	100 000	135 000
5	Год выпуска/нач. экспл.	2001	2001	2003	2001	2001	2001
6	Срок. экспл.	13	13	11	13	13	13
7	Характер цены	Сделка	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
8	Тех. сост	Неудовл.	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Определение рыночной стоимости

Таблица 36.

	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА3	ОА4	ОА5
Предварительные корректировки	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»
1) Характер цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения	-	95 000	85 000	109 000	100 000	135 000
Корректировка	-	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	-	92 150	82 450	105 730	97 000	130 950
1. Последовательные корректировки						
1) Переданные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2) Финансирование	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3) Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4) Дата продажи/предложе	02.06.14	25.06.2014	08.06.2014	19.05.2014	13.05.2014	14.05.2014

ния						
Корректировка	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	-	92 150	82 450	105 730	97 000	130 950
Независимые корректировки						
Технико-физические параметры						
1) Модель	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»	Автомобиль легковой «ВАЗ-21102»
Корректировка	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	-	92 150	82 450	105 730	97 000	130 950
2) Состояние	Неудовл.	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительное
Корректировка	-	-32	-32	-32	-32	-32
Скорректированная цена	-	62 662	56 066	71 896	65 960	89 046
Хронологический возраст	13	13	11	13	13	13
Корректировка	0	0	-10	0	0	0
Скорректированная цена		62 662	38 125	71 896	65 960	89 046
Технико-экономические параметры						
1) Мощность двигателя, л.с.	89,8	89,8	89,8	89,8	89,8	89,8
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	-	62 662	38 125	71 896	65 960	89 046
Цена предложения	-	95 000	85 000	109 000	100 000	135 000
Суммарная абсолютная корректировка, руб.		-32 338	-46 875	-37 104	-34 040	-45 954
Сумма корректировок по модулю по каждому объекту, %		-35	-45	-35	-35	-35
Уровень доверия результату		65	55	65	65	65
Сумма уровней доверия		315				
Весовой коэффициент		0,21	0,19	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость, руб.		13 159	7 244	14 379	13 192	17 809
Рыночная стоимость с НДС, руб.	65 783					
Рыночная стоимость без НДС, руб.	55 748					

Источники информации:

Таблица 37.

№ п.п.	Источник информации	Стр. Приложения №2 Отчета
1	http://auto.yuga.ru	15,16
2		
3		
4		
5		

Обоснование присвоения весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots k_n, \text{ где:}$$

$K_{1..n}$ – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

Расчёт рыночной стоимости имущества сравнительным подходом

Таблица 38.

№ п./п.	Наименование, рег. знак, страна производитель	Год выпуска/приобретения	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Автомобиль «ВАЗ-21102». Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	65 783
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	Не применялся
4	Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	Не применялся
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	Не применялся
6	Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	Не применялся
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	Не применялся
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
12	Жатка для уборки кукурузы «ПН 221», №06459458. Инв. №00168	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
17	Морковоборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	Не применялся

20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	Не применялся
Итого			65 783

65 783 рубля с НДС

(шестьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля.

12.3. Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход оценивает стоимость объекта оценки на данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

качество и количество дохода, который объект оценки может принести в течение своего срока службы;

риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: прямой капитализации доходов и дисконтированных денежных потоков. При использовании метода капитализации доходов в стоимость объекта оценки преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта в конце прогнозного периода.

При анализе рынка было установлено, что рынок сдачи в аренду аналогичного объектам оценки оборудования практически не развит, или является не публичным и не информативным. Таким образом, отсутствует доступная и достаточная (актуальная и ретроспективная) информация как о доходности аналогичного оборудования, так и о величине затрат на его содержание, что не позволяет корректно использовать методики доходного подхода в рамках данного отчета. В сложившихся условия с учетом вышеизложенного, оценщиком принято решение об отказе использования доходного подхода в рамках данного отчета.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Заключительными этапами работы по оценке любого объекта, в том числе машин и оборудования, являются согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Это та часть работы, где Оценщик принимает окончательное решение об оценочной стоимости, которая была определена в Задании на оценку. Здесь Оценщик должен дать свое профессиональное суждение об окончательной величине оценочной стоимости, которое он считает логичным и обоснованным.

Полученные в результате применения нескольких подходов в общем случае различные значения стоимости приводятся к единому стоимостному показателю процедурой согласования, самым предпочтительным вариантом которой для целей оценки считается средневзвешенное усреднение. При этом весовые коэффициенты (в процентах или долях единицы) задаются на основе количественного и качественного анализа:

соответствия применяемого подхода и выбранного метода цели и задачам оценки;

полноты, адекватности и достоверности используемой информации в рамках применения того или иного подхода;

типа оцениваемого объекта;

точности и обоснованности проведенных расчетов, реальности и надежности заключений, полученных при использовании того или иного метода, и др.

В рамках настоящей оценки были использованы Затратный и Сравнительный подходы.

Рассчитанное Сравнительным подходом значение стоимости следует сравнить с результатом, полученным с использованием Затратного подхода. Если оценка по затратам существенно выше, то результат СП может быть взят за основу и произведен расчета дополнительного износа (возможно, не в полной мере учтенного экономического устаревания) в рамках Затратного подхода. Если затратная часть оценки существенно ниже, то значение, рассчитанное Сравнительным подходом, может оказаться более разумной оценкой стоимости, отражающей некоторые дополнительные факторы рыночной привлекательности оцениваемого объекта. Если же результаты обоих методов достаточно близки, то это может свидетельствовать о том, что заключение о стоимости вполне разумно. По мнению оценщика, в сумме результаты достаточно близки.

При проведении согласования Оценщик еще раз проверяет, чтобы используемые рыночные данные были подтверждены в отчете ссылками на источники информации.

Преимущества и недостатки использованных подходов были оценены по 5 критериям с приращением каждому из них соответствующих весовых коэффициентов по пятибалльной шкале.

Как показали расчеты, физический износ оцениваемых объектов в целом значительны, что согласно методологии оценки является ограничительным фактором при применении ЗП, так же как и высокий процент совокупных относительных корректировок при применении СП.

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Баллы		
Применимость подхода к оценке объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	5	5	0
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	2	5	0
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	2	5	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфических для объекта	2	5	0
Итого	14	25	0
Сумма баллов	39		
Вес подхода	0,40	0,60	0,00

Рыночная стоимость имущества

Таблица 40.

№ п.п.	Наименование, рег. знак, страна производитель	Год выпуска/приобретения	Затратный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость руб.	
			с НДС		с НДС	без НДС
			0,4	0,6		
1	Автомобиль «ВАЗ-21102». Рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.	2001/2001	62 098	65 783	64 309	54 499
2	Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.	1994/2000 (эксп.)	72 263	Не применялся	72 263	61 240
3	Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.	2008/2008 (эксп.)	607 778	Не применялся	607 778	515 066
4	Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.	2008/2008 (эксп.)	607 778	Не применялся	607 778	515 066
5	Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5», №546871. Инв. №00084	2008/2008 (эксп.)	55 200	Не применялся	55 200	46 780
6	Картофелесортировка «Л-701», №569487. Инв. №00138	2008/2008 (эксп.)	96 140	Не применялся	96 140	81 475
7	Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.	1994/2000 (эксп.)	54 600	Не применялся	54 600	46 271
8	Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв. №00147.	2008/2008 (эксп.)	45 977	Не применялся	45 977	38 964
9	Таль, б/н. Инв. №00095.	1994/2000 (эксп.)	11 865	Не применялся	11 865	10 055
10	Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.	1994/2000 (эксп.)	48 440	Не применялся	48 440	41 051
11	Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065	1994/2000 (эксп.)	280 851	Не применялся	280 851	238 009
12	Жатка для уборки кукурузы «ЛН 221»,	1994/2000	164 775	Не	164 775	139 640

	№06459458. Инв. №00168	(эксп.)		применялся		
13	Жатка для уборки подсолнечная «ПН 221», №136985. Инв. №00169.	1994/2000 (эксп.)	125 702	Не применялся	125 702	106 527
14	Картофелекопатель «КТН 2В», №0987423. Инв. №00189.	1994/2000 (эксп.)	23 100	Не применялся	23 100	19 576
15	Картофелесажалка «ДСД», №026947. Инв. №00143.	1994/2000 (эксп.)	45 150	Не применялся	45 150	38 263
16	Комбинированный агрегат для предпосевной подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	43 470	Не применялся	43 470	36 839
17	Морковоуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72», №698721. Инв. №00096.	1994/2000 (эксп.)	273 000	Не применялся	273 000	231 356
18	Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.	1994/2000 (эксп.)	280 851	Не применялся	280 851	238 009
19	Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н. Инв. №00088.	1994/2000 (эксп.)	56 427	Не применялся	56 427	47 819
20	Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201	2008/2008	510 000	Не применялся	510 000	432 203
Итого стоимость					3 467 676	2 938 715

3 467 676 рублей с НДС

(три миллиона чектыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей.

14. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления не оговоренные в тексте отчета теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект полностью или частично перейдет к другому лицу.

Общая цель отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Положения об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков недвижимости, членом которых мы являемся.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации, ответственность за это несет Заказчик. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика, и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом оценки или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены дополнительные соглашения.

Описание имущественных прав

Права собственности на объекты оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объекты оценки оцениваются свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества.

Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за недостатки имущества (объекта оценки и улучшений на объекте), которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

Особые допущения и ограничения

Итоговая величина рыночной стоимости носит рекомендательный характер, не является обязательной при совершении сделки купли-продажи или принятия к залогу, не принуждает стороны сделки к совершению купли-продажи или принятия к залогу именно по определенной в рамках настоящего отчета рыночной стоимости, а за все управленческие решения относительно оцениваемого имущества, принимаемые на основании сведений данного отчета и несущие прибыли и/или убытки, в полной мере несут ответственность принимающие эти решения стороны.

Публикация данного отчета об оценке имущества целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

15. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Настоящая оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными Стандартами Оценки, обязательными к применению в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ № 256 «ФСО № 1», № 255 «ФСО №2» и №254 «ФСО №3» от 20.07.2007г.

Сведения о специалистах

Таблица 41.

№	Специалист	Сведения об образовании
1	Ахментаев Р.Г.	Ахментаев Рашит Георгиевич, является членом саморегулируемой организации некоммерческое партнёрство «Ассоциация российских магистров оценки» регистрационный №23 от 20.09.2006г. СРО «АРМО» зарегистрировано за регистрационным № 0002 в ЕГР СРО от 04.07.2007г., диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)-оценщик», ПП№564108, рег. №7538 от 14.06.2003г. Профессиональная ответственность оценщика-исполнителя застрахована в ЗАО «САК «Информстрах», полис №19/13-200528 (срок действия с 26.12.2013г. по 25.12.2014г.) на сумму 5 000 000 руб., дата выдачи 05.12.2013 г. Стаж работы в оценочной деятельности – более 10 лет.

Оценщик

Р.Г. Ахментаев

м.п.

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»
5. СТО АРМО 2.01-2008. Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости машин и оборудования
5. Стоимость машин, оборудования и транспортных средств. С.В. Цымбаленко
6. Оценка стоимости машин и оборудования. В.П. Антонов, Е.В. Антонова. Москва-2005г.
7. Источники информации:
Данные Интернет, периодическая печать.

17.Приложение №1

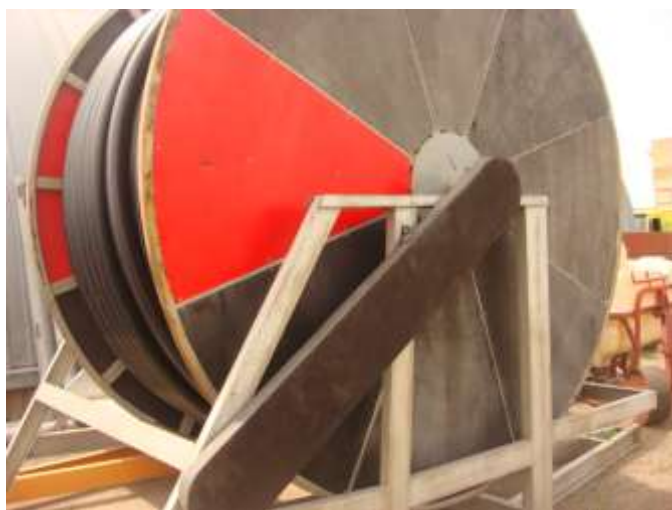
(фотографии объекта оценки, копии документов оценщика и оценочной организации)

Фотографии

Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 675 м.
от южной окраины с. Соколовское



Автомобиль «ВАЗ-21102».рег. знак У127НУ23. Инв. №00186.



Машина для полива «GT-70», б/н. Инв. №00137.
Машина для полива «GT-50», №0301025. Инв. №00133.



Разбрасыватель удобрений «РУМ 12,5»,
№546871. Инв. №00084



Таль, б/н. Инв. №00095.



Фреза сплошная, б/н. Инв. №00089.



Картофелекопатель «КТН 2В»,
№0987423. Инв. №00189.



Картофелесажалка «ДСД», №026947.
Инв. №00143



Фреза междурядная «КФК 2,8», б/н.
Инв. №00088.



Жатка для уборки кукурузы «ПН 221»,
№06459458. Инв. №00168



Жатка для уборки подсолнечная
«ПН 221», №136985. Инв. №00169



Культиватор «КСО-4», б/н. Инв. №-н/у.

Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее
п. Лесодача



Морковуборочный комбайн «ФЕСТИДА 72»,
№698721. Инв. №00096.



Комбинированный агрегат для предпосевной
подготовки почвы «ЗБСС 3», №345897.



Сеялка «СЗА-2,5», №256431. Инв. №00065



Сеялка «СЗА-2,5», б/н. Инв. №00085.



Картофелесортировка «Л-701». №569487. Инв. №00138



Картофелесортировочный комплекс «КСК-75», Grimme, б/н. Инв. №00164.



Комплект оборудования для системы вентиляции и климат контроля. Инв. №00201



Погрузчик «ПКУ-08», б/н. Инв.№00147.

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **7538**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 564108

Настоящий диплом выдан **Ахметову Рашиду Георгиевичу**

в том, что он(а) с **20 января 2003 г.** по **14 июня 2003 г.**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Ростовском государственном старшем учебном заведении**

подразделе "Оценка стоимости"

предприятия (бизнеса)

оценщик

Государственная аттестационная комиссия решением от **14 июня 2003 г.**

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Ахметова**

Рашида Георгиевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стоимости предприятия (бизнеса)

Присутствие государственной
аттестационной комиссии

Решение (подпись) **Ахметов**

Город **Ростов на Дону** год **2003**

М.П. Рост. обл. 1556



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

Дата

№

620-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Ахментаев Рашит Георгиевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 03 05 №704781, Отделом внутренних дел Кавказского района
Краснодарского края, 24.05.2005 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

ГОУ ВПО "Ростовский государственный строительный университет", диплом о
профессиональной переподготовке ПП № 423853, 19.03.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 23 от « » 20.09.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 145

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Ахментаев Рашит Георгиевич

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Ахментаев Рашит Георгиевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужное подчеркнуть)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

20.09.2006

за регистрационным № 23

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



Страховая Акционерная Компания
Информстрах

125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 1 тел/факс: (499) 257-78-51

ПОЛИС 19/13-200528
СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
"ИНФОРМСТРАХ"

ЗАО «САК «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и договором обязательного страхования ответственности оценщика №19/13-200528 от 05.12.2013г. принимает на страхование риск ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам.

Страхователь: Ахментов Рашит Георгиевич

Адрес: 35240, РФ, Краснодарский край, Кавказский район, станица Кавказская, ул. Братьев Мирохиных, д. 32

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза отсутствует

Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке следующих объектов: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущества лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Срок действия договора: с «26» декабря 2013 г. по «25» декабря 2014 г.

Территория страхования: Российская Федерация.

ЗАО «САК «Информстрах» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1. Правил страхования ответственности оценщиков.

Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.

Окончанием ответственности ЗАО «САК «Информстрах» является истечение срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

К настоящему договору прилагаются заявление, правила страхования которые являются неотъемлемым приложением к договору:

1. **Заявление на страхование ответственности оценщика.**
 2. **Правила страхования ответственности оценщика ЗАО «САК «Информстрах».**
- Правила страхования Страхователю вручены.

Страховщик
Генеральный директор
ЗАО «САК «Информстрах»

Г.Н. Таляровская
«06» декабря 2013 г.

200528



**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ
ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**
Зарегистрирована Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
(Свидетельство РОСС RU.И432.04ЯС01)



**ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»**

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ **7721.C.0153**

ВЫДАН

Ахментаеву Рашиту Георгиевичу

Паспорт: серия 03 05 № 704781,
выдан: Отделом внутренних дел Кавказского района Краснодарского края,
дата выдачи 24.05.2005,
352140, Краснодарский край, Кавказский район, станция Кавказская,
ул. Имени 60 лет СССР, д. 5, кв. 1

и удостоверяет, что **Ахментаев Р.Г.** успешно прошел
тестирование на знание федеральных стандартов оценки:

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы
к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден
приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости
(ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля
2007 г. № 255

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке
(ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля
2007 г. № 254

и стандартов и правил Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

НА ОСНОВАНИИ
Решения Совета ОСУ
№ 004 от 21 октября 2008 г.



Руководитель ОСУ

Е.А. Дубина



Форма №

Р 6 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" на основании представленных документов в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Ахментаев Рашит Георгиевич

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован

(наименование регистрирующего органа)

"25" "июня" "2003" № 376
(число) (месяц) (год)

За основным государственным
Регистрационным номером записи
О государственной регистрации
Индивидуального предпринимателя

3 0 4 2 3 3 2 0 6 9 0 0 0 6 0

Дата внесения записи

"09"

(число)

"марта"

(месяц)

"2004"

(год)

Инспекция МНС России по Кавказскому району Краснодарского края

(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица
регистрирующего органа

Руководитель инспекции МНС
России

В.Н.Пивнева

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

серия 23 № 005639166

