

ФАКТИЧЕСКИЙ И ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 650992, г.  
КЕМЕРОВО, пр. СОВЕТСКИЙ, 2/14, ВХОД Б, ЭТАЖ 2  
ТЕЛЕФОН: 8(3842)657-800; 8-923-611-24-24



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ  
**РЕСУРСЫ РАЗВИТИЯ**

**УТВЕРЖДАЮ:**

Директор ООО «НИИ РР»

\_\_\_\_\_ Бардокин Д.Е.

08.06.2022 г.

# ***Отчёт №ОД/79.11-12-05-2022-5***

## ***ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:***

***КОМБАЙН НИВА СК-5-М-1, ЗАВОДСКОЙ НОМЕР 922209, ГОД  
ИЗГОТОВЛЕНИЯ: 1987***

***ЗАКАЗЧИК: ФГБОУ ВО КУЗБАССКАЯ ГСХА***

***ДАТА ОЦЕНКИ: 12.05.2022***

***ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 08.06.2022***

КЕМЕРОВО 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>2</b>
1.1 Задание на оценку в соответствии с ФСО (п.8а ФСО 3).....	4
1.2 Применяемые стандарты оценки, нормативные документы и методические основы проведения работ (п.8б ФСО 3).....	4
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (п.8в ФСО 3) .....	5
1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (п.8г ФСО 3) .....	6
1.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (п.8д ФСО 3).....	7
1.6 Основные факты и выводы (п.8е ФСО 3).....	7
1.7 Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения (ст.11 ФЗ 135) .....	8
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО 3).....</b>	<b>10</b>
2.1. Перечень объектов оценки .....	10
2.2 Состав и качество оцениваемых прав.....	10
2.3 Количественные, технические и качественные характеристики объекта(ов) оценки	11
2.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ст.11 ФЗ-135) .....	14
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНОБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО 3).....</b>	<b>15</b>
3.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (п. 8з ФСО 3).....	15
3.1.1 Макроэкономическая ситуация в стране.....	15
3.1.2 Социально-экономическое положение Кемеровской области .....	16
3.1.3 Обзор рынка спецтехники в России .....	19
3.2 Ценообразующие факторы, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены сопоставимых объектов движимого имущества и интервалы, диапазоны значений этих факторов (п.8з ФСО 3) .....	20
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (п.8и ФСО 3) .....</b>	<b>22</b>
4.1 Описание процесса оценки объекта(ов) оценки. Этапы проведения оценки (п.23 ФСО 1) .....	23
4.2 Обзор подходов к оценке (п. 11-20 ФСО 1 и п. 11-15 ФСО 10).....	23
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>26</b>
5.1 Определение стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода .....	26
5.2 Определение стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода .....	29
5.3 Определение стоимости движимого имущества в рамках доходного подхода (отказ от использования).....	35



---

<b>5.4</b>	<b>Согласование (обобщение) результатов.....</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>38</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>39</b>



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ОТЧЕТЕ

### 1.1 Задание на оценку в соответствии с ФСО (п.8а ФСО 3)

Объект оценки и адрес (местонахождение) объекта оценки (п.21а ФСО 1):	Комбайн Нива СК-5-М-1, заводской номер 922209, год изготовления: 1987, местоположение: Кемеровская область, г. Кемерово;
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п.21б ФСО 1):	Право собственности;
Цель оценки (п.21в ФСО 1; п.3 ФСО 2):	Определение стоимости объекта оценки;
Цели и задачи проведения оценки (ст.11 ФЗ 135):	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи;
Предполагаемое использование результатов оценки (п.21г ФСО 1):	Предоставление информации для совершения сделки купли-продажи;
Вид стоимости (п. 21 д. ФСО 1, п. 5 ФСО 2):	Рыночная стоимость;
Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) (п.21е ФСО 1):	12.05.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка (п.21ж ФСО 1):	- Оценка базировалась на исходных данных, предоставленных Заказчиком. В задачу оценщиков не входило проведение инструментальной экспертизы технического состояния оцениваемого объекта и аудит полученных исходных данных. Оценщики не несут ответственности за достоверность представленной им информации; - Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый объект движимого имущества, оценка проводится исходя из права собственности без учета обременений и ограничений (п. 9 ФСО № 10);
Вид объекта оценки (ст.11 ФЗ 135):	Движимое имущество;
Состав оцениваемой группы машин и оборудования, с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации (п. 6 ФСО 10)	Комбайн Нива СК-5-М-1, заводской номер 922209, год изготовления: 1987, местоположение: Кемеровская область, г. Кемерово;
Дата осмотра объекта оценки и степень детализации работ по осмотру (п.8 ФСО 10):	12.05.2022 проведен полный визуальный осмотр объекта оценки

### 1.2 Применяемые стандарты оценки, нормативные документы и методические основы проведения работ (п.8б ФСО 3)

- ✓ Гражданским кодексом Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая), в редакции, действующей на дату составления Отчета;
- ✓ Налоговым Кодексом Российской Федерации. Части первая и вторая (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- ✓ Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- ✓ Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель

оценки и виды стоимости (ФСО №2)); «Требования к отчету об оценке (ФСО №3); № 328 от 01.06.2015 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

- ✓ «Стандарты и правила оценочной деятельности», обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО «Ассоциация «МСО», утверждены Наблюдательным советом, Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, 2, 3, 10 использованы, поскольку они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты саморегулируемой организации - обязательны к применению для членов этой организации.

### **1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (п.8в ФСО 3)**

- Результаты и содержание отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки;
- Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:
  - правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
  - отсутствуют какие-либо скрытые факторы, оказывающие влияние на объект оценки и его состояние. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых;
  - изменения качественных, технических и эксплуатационных характеристик объектов оценки, произошедших в период с даты выдачи Заказчиком предоставленных для оценки документов до даты определения стоимости и до даты составления Отчета принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость объекта оценки;
- Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объекта оценки, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта оценки;
- Оценка базировалась на исходных данных, предоставленных Заказчиком. В задачу оценщиков не входили проведение инструментальной экспертизы технического состояния оцениваемого объекта и аудит полученных исходных данных. Оценщики не несут ответственности за достоверность представленной им информации;
- Авторские права на отчет принадлежат оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является нарушением Закона об авторских правах, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, требующих обязательного опубликования или использования отчета;
- Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- Отчет печатается на двух сторонах листа, при наличии пустых страниц в отчете, пустые страницы не являются частью отчета и не нумеруются;
- Если копии документов, предоставленные Заказчиком, не подписаны уполномоченным на то лицом, данное несоблюдение требованиям ФСО 3 может отразиться на итоговых результатах только в случае несоответствия указанных копий и оригиналов. Оценка проводится при допущении, что указанные копии соответствуют оригиналам;
- В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана частично. В таких ситуациях, Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемых в расчетах, соответствуют результатам этого

анализа (данное допущение применяется при необходимости использования и наличии таких аналогов в отчете);

- Все расчеты произведены оценщиком с помощью ПО Excel, отображающего заданное оператором количество десятичных знаков, поэтому при пересчете на микрокалькуляторе результат может незначительно отличаться от видимого на мониторе и представленного в отчете. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей. Данное расхождение не оказывает существенного влияния на достоверность полученного результата.
- Относительно рыночной стоимости оценщик может только утверждать, что она находится в некотором интервале вокруг оценочной величины - результата оценки (не более того!). Этот интервал характеризует неопределенность (погрешность) результата оценки.
- В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки), диапазон погрешности составляет 15 % в обе стороны от результата.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства при необходимости приводятся в тексте Отчета.

#### 1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (п.8г ФСО 3)

Сведения о заказчике оценки:	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кузбасская государственная сельскохозяйственная академия» (ФГБОУ ВО Кузбасская ГСХА) Юридический адрес: 650056, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Марковцева, 5; ИНН: 4205035690, КПП: 420501001; ОГРН: 1024240680199; Дата присвоения ОГРН: 12.08.2002
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке (ФИО):	Бардокин Дмитрий Евгеньевич
Место нахождения оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика:	650992, г. Кемерово, пр. Советский, 2/14, вход Б, этаж 2; 8(3842)657-800; 8-923-611-24-24; 650992, г. Кемерово, пр. Советский, 2/14, вход Б, этаж 2; nii_rr@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (Ассоциация "МСО") № 0922 от 23.01.2012г.
Сведения, подтверждающие, что член СРО является Экспертом саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Эксперта СРО, удостоверяет, что член СРО Ассоциации «МСО» Бардокин Дмитрий Евгеньевич, является членом Экспертного Совета саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» с 23.11.2018 (Избран на общем собрании членов Ассоциации «МСО»)
Сведения о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:	Квалификационный Аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023022-1 от 25.06.2021 выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 205 от 25.06.2021 года; Квалификационный Аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 031788-2 от 19.11.2021 выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 227 от 19.11.2021 года; Квалификационный Аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 023023-3 от 25.06.2021 выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 205 от 25.06.2021 года.
Сведения о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков	Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000055-012 на основании протокола от 25 сентября 2014 года № 9 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» на неограниченный срок
Сведения о высшем и профессиональном образовании оценщика:	Диплом Кемеровского государственного университета, экономического факультета, по специальности «Экономика и управление на предприятии», с квалификацией «экономист-менеджер», серия ВСГ 0900198 № 473 от 23 июня





	2006 года; Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 196253 от 29 мая 2008 года по программе “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)” в «Алтайском государственном техническом университете им. Ползунова»; Диплом Кемеровского государственного университета, факультета политических наук и социологии, по специальности «Политология», с специализацией «Государственная политика и управление» серия К 07468 № 3294 от 06 июля 2011 года
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:	Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-729-120052/21 от 26.11.2021 г. период страхования с 17.01.2022 по 13.01.2023 г. страховая сумма 300 000 руб.
Стаж работы в области оценочной деятельности:	с 2006 года.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</b>	
Сокращенное наименование:	ООО «НИИ РР»
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский институт Ресурсы развития»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1114205041664
Дата присвоения ОГРН	11.11.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации	Серия 42 № 003575801, выдано ИФНС РФ по г. Кемерово Кемеровской области от 11 ноября 2011г
Юридический, почтовый адрес:	650992, г. Кемерово, пр. Советский, 2/14, вход Б, этаж 2
Адрес фактический:	650992, г. Кемерово, пр. Советский, 2/14 (Офисный центр «Домино»), вход Б, этаж 2
Телефон (факс):	8(3842)657-800; 8-923-611-24-24
ИНН / КПП	4205232345 / 420501001
ОКПО / ОКАТО	37690459 / 32401370000
Банковские реквизиты:	р/с 40702810120070008293 к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ ПАО г. Москва
e-mail:	nii_rr@mail.ru
Страховой полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Договор (Полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» № 433-729-105129/20 от 21.12.2020 г. период страхования с 14.01.2021 по 13.01.2024 г. страховая сумма 50 000 000 руб.

### **1.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (п.8д ФСО 3)**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

### **1.6 Основные факты и выводы (п.8е ФСО 3)**

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки послужил договор № ОД/79-12-05-2022-5 на проведение оценки от 12.05.2022 г. По итогам проведения оценки, оценщиком составлен отчет с порядковым номером ОД/79.11-12-05-2022-5 от 08.06.2022 (дата составления отчета) (п.8 ФСО 3).

Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика соответствует требованиями статьи 16 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НА ДАТУ ОЦЕНКИ 12.05.2022 Г., СОСТАВЛЯЕТ:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Год изготовления	Результат, полученный затратным подходом, руб.	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, с НДС, руб. (применительно к системе налогообложения собственника) *	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, без НДС, руб. (применительно к системе налогообложения собственника)
1	Комбайн Нива СК-5-М-1	-	1987	Мотивированный отказ от подхода	68 803	Мотивированный отказ от подхода	69 000	69 000	58 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:				Результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в отчете и не могут использоваться для совершения иных сделок с объектом оценки; Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно. Итоговая величина рыночной стоимости округлена до тысяч рублей					

\*Итоговая стоимость определена с НДС, в связи с тем, что собственник объекта оценки является плательщиком НДС.

## 1.7 Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения (ст.11 ФЗ 135)

Для упрощения восприятия пользователем настоящего Отчета, информация обо всех данных используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения, приведена в соответствующих разделах Отчета, именно в том месте, где эти данные были использованы.

В тех случаях, когда использовались данные не обеспеченные свободным и необременительным доступом опубликованные в сети Интернет, в месте их использования в Отчете указана ссылка на место расположения информации, а в Приложении к настоящему Отчету приводится копия соответствующего материала, полученная с использованием функции Print Screen программного продукта Windows.

Основной перечень использованных данных и источников получения приведен ниже:

1. Социально-экономическое положение Кемеровской области и МО Кемеровской области Кемеровский областной комитет государственной статистики (Источник: <http://kemervostat.gks.ru/>);
2. Макроэкономическая информация Кемеровской области и МО Кемеровской области. Сайт администрации Кемеровской области (Источник: <http://www.ako.ru/>);
3. Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник получения – копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение настоящего отчета);
4. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ. (Источник: Госкомстат РФ, [www.gks.ru](http://www.gks.ru/));
5. Макроэкономическая ситуация в стране: «Мониторинг о текущей ситуации в экономике Российской Федерации» (Источник: МЭР РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru/)); Сайт рейтингового агентства Эксперт – РА (Источник: <http://raexpert.ru/>);
6. Данные о рыночной информации. Информация открытых сайтов сети "Интернет", указанная непосредственно в разделах отчета; копии страниц печатных и электронных СМИ, официальных сайтов органов власти субъекта федерации и МО региона объекта оценки; Периодические печатные издания частных объявлений о продаже движимого имущества;
7. Анисимова И.Н., «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru/);
8. Оценка машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб и доп. – М.: Изд. «Инфра-М», 2017;





9. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006;
10. Оценка стоимости машин и оборудования: Уч. пособие /В.П. Антонов, Е.В. Антонова, С.К. Шамышев, Р.Г. Шаулова. – М.: Ассоциация «Русская оценка», 2005;
11. Иная информация, исследованная оценщиком и приведенная непосредственно в разделах Отчета.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО 3)

### 2.1. Перечень объектов оценки

В соответствии с техническим заданием на оценку определены следующие объекты оценки:

Таблица. Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Заводской номер	Год изготовления	Балансовая стоимость, руб.
1	Комбайн Нива СК-5-М-1	922209	1987	468 224,85

### 2.2 Состав и качество оцениваемых прав

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209) , включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: (Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом)

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемый объект, а так же предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

#### Общие сведения и имущественные права на объект оценки

Объект оценки:	Комбайн Нива СК-5-М-1, заводской номер 922209, год изготовления: 1987, местоположение: Кемеровская область, г. Кемерово;
Балансовая стоимость объекта оценки, руб. (при наличии):	468 224,85;
Дата осмотра объекта оценки и степень детализации работ по осмотру (п.8 ФСО 10):	12.05.2022 проведен полный визуальный осмотр объекта оценки;
Существующие права:	Право оперативного управления;
Субъект права и его реквизиты (для юридического лица полное и сокращенное наименование, дата регистрации и ОГРН):	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кузбасская государственная сельскохозяйственная академия» (ФГБОУ ВО Кузбасская ГСХА) Юридический адрес: 650056, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Марковцева, 5; ИНН: 4205035690, КПП: 420501001; ОГРН: 1024240680199; Дата присвоения ОГРН: 12.08.2002
Основание права (правоустанавливающий документ) или Документ подтверждающий (удостоверяющий) право:	-
Оцениваемые права:	Право собственности;
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	Ограничения (обременения) права не учитывается

## **2.3 Количественные, технические и качественные характеристики объекта(ов) оценки**

Объект движимого имущества представляет собой самоходную машину – Комбайн Нива СК-5-М-1, цвет: оранжевый.

Машина находится в нерабочем состоянии: шины деформированы, электропроводка пришла в непригодное состояние, имеются повреждения лакокрасочного покрытия. Самоходная машина нуждается в ремонте с заменой шин, обновлением электропроводки и двигателя. Общее техническое состояние объекта оценивается как предельно-допустимое – бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения. По результатам технического обследования самоходной машины износ составляет 86% (см. Приложение №5 к Отчету).

ТАБЛИЦА. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, ТЕХНИЧЕСКИЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование и марка машины	Комбайна Нива СК-5-М-1
Заводской № машины (рамы)	922209
Год выпуска	1987
Назначение объекта	самоходное зерноуборочное устройство (для учеб. целей)
Жатка ЖКН-6, ширина захвата, м	6
Двигатель	дизельный СМД-14К
Мощность, л.с.	80
Привод агрегатов	клиноременный
Тип ходовой части	колесный

### **Фотографии оцениваемого объекта**















Фото 1-6. Внешний вид оцениваемой машины

## **2.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ст.11 ФЗ-135)**

1. Копия Инвентарной карточки учета нефинансовых активов №0447 от 11.05.2022;
2. Копия Справки о балансовой стоимости машины от 12.05.2022;
3. Акт технического обследования технического состояния самоходной машины/оборудования №11 от 12.05.2022.



### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНОБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО 3)**

#### **3.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (п. 8з ФСО 3)**

##### **3.1.1 Макроэкономическая ситуация в стране**

При подготовке данного раздела использованы информационные материалы, размещенные на сервере Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)) – « О текущей ситуации в российской экономике».

##### **О текущей ситуации в российской экономике. Февраль 2022**

Инфляция в феврале 2022 г. в помесечном выражении составила 1,17% м/м, в годовом выражении – 9,15% г/г. Основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,56% м/м) за счет удорожания продуктов питания, за исключением плодоовощной продукции (0,96% м/м). В сфере услуг цены выросли на 1,13% м/м, в том числе за счет удорожания услуг зарубежного туризма. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,78% м/м при удорожании электротоваров и других бытовых приборов.

**1. Инфляция, по данным Росстата**, в феврале 2022 г. составила 1,17% м/м (январь 2022 г.: 0,99% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,97% м/м SA1 (0,74% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен увеличились до 9,15% г/г (8,73% г/г месяцем ранее).

**2. Продовольственная инфляция** в феврале составила 1,56% м/м (1,44% м/м в январе), с исключением сезонного фактора – 1,05% м/м SA (0,73% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении цены выросли на 11,46% г/г после 11,09% г/г в январе.

Вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание продуктов питания за исключением овощей и фруктов на 0,96% м/м. При этом на ряд социально значимых товаров зафиксирована разнонаправленная ценовая динамика. Ускорился рост цен на хлеб, масла и жиры, молоко и молочную продукцию. На сахар, муку, макаронные и крупяные изделия рост цен замедлился. Вместе с тем снизились цены на мясо птицы, свинину и яйца. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 5,66% м/м (в январе 6,59%), что в целом соответствует среднему уровню для данного сезона (в 2019–2021 гг. средний рост цен в феврале составлял 5,26%).

**3. Цены на непродовольственные товары** в феврале выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,76% м/м SA после 0,61% м/м SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,96% г/г (8,73% г/г в январе). На фоне ослабления курса рубля наблюдался рост цен на легковые автомобили, строительные материалы, а также на электротовары и другие бытовые приборы. В то же время темпы роста цен на автомобильный бензин снизились до 0,1% м/м после роста на 0,9% в течение двух предшествующих месяцев.

**4. В секторе услуг** в отчетном месяце цены выросли на 1,13% м/м после 0,76% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – 0,83% м/м SA после 0,68% м/м SA месяцем ранее. Основное влияние продолжает оказывать волатильность роста цен на услуги зарубежного туризма (+9,6% м/м после роста на +4,3% м/м в январе).

**5. В результате повышенного роста цен** в сфере услуг и сегменте непродовольственных товаров монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в феврале по отношению к предыдущему месяцу ускорилась до 1,04% м/м после 0,78% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – 0,93% м/м SA после 0,67% м/м SA месяцем ранее.



**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ФЕВРАЛЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)**

	фев.22	январ.22	дек.21	ноя.21	окт.21	сен.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,15	8,73	8,39	8,40	8,13	7,40	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	1,17	0,99	0,82	0,96	1,11	0,60	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,89	0,68	0,50	0,84	1,04	0,95	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,46	11,09	10,62	10,81	10,89	9,21	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	1,56	1,44	1,36	1,27	2,17	0,99	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,05	0,73	0,66	0,85	1,86	1,60	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,96	8,73	8,58	8,32	8,17	8,06	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,78	0,67	0,64	0,72	0,78	0,64	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,76	0,61	0,64	0,62	0,63	0,57	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,10	5,38	4,98	5,15	4,36	4,22	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	1,13	0,76	0,26	0,81	0,01	0,00	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,83	0,68	0,07	1,11	0,41	0,50	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,74	9,24	8,89	8,71	8,03	7,61	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	1,04	0,82	0,63	1,14	0,85	0,81	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,98	0,76	0,65	1,12	0,84	0,79	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,08	7,47	7,09	7,13	6,57	6,56	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	1,04	0,78	0,31	1,01	0,54	0,74	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,93	0,67	0,32	0,95	0,53	0,65	-	-

### 3.1.2 Социально-экономическое положение Кемеровской области

**Население.** Сегодня Кузбасс является наиболее обжитым и густонаселенным районом Западной Сибири. На 01.01.2022 года численность постоянного населения Кемеровской области-Кузбасса составила 2 603 638 человек.

В составе области находятся 20 городов, 19 районов, 23 поселка городского типа, 164 сельские территории.

Самые крупные города Новокузнецк (550,2 тыс. жителей) и Кемерово (544 тыс. жителей), города Прокопьевск, Белово, Ленинск-Кузнецкий, Междуреченск имеют свыше 100 тысяч человек населения.

**Территория и природные условия.** Кемеровская область расположена на юго-востоке Западной Сибири. Площадь области — 95,7 тыс. кв. км, что составляет 4% территории Западной Сибири и 0,56% территории России.

Административные границы Кемеровской области сухопутны. На севере она граничит с Томской областью, на востоке – с Красноярским краем и Республикой Хакасия. На юге – с республикой Алтай и Алтайским краем (границы проходят по главным хребтам Горной Шории и Салаирского кряжа), на западе — с Новосибирской областью.

Центральная часть Кемеровской области расположена в Кузнецкой котловине, которая с трех сторон охвачена горами: с запада - Салаирским кряжем, с юга - Абаканским хребтом, с востока - Кузнецким Алатау. Горный рельеф характерен для двух третей территории области.

На территории региона представлены горно-таежный, лесостепной и степной ландшафты. Рельеф Кузнецкой котловины в основном равнинный.





На территории области имеются месторождения серебра, вольфрама, ртути, молибдена, кобальта, никеля.

Всего земель - 9,6 млн. га, из них: земли запаса и лесного фонда - 65,1%; земли сельскохозяйственного назначения - 27,7%; земли прочих землепользователей - 7,2%

Общая площадь лесного фонда - 5,4 млн. га.

### Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2022г.	В % к		Январь- февраль 2022г.	В % к январю- февралю 2021г.	Справочно январь- февраль 2021г. в % к январю- февралю 2020г.
		февралю 2021г.	январю 2022г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
номинальная, рублей	51238	116,8	99,8	51297	115,7	105,8
реальная		105,8	98,8		104,9	100,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец месяца), тыс. человек	11,6	38,9	101,2			

	Март 2022г.	В % к		I квартал 2022г.	В % к I кварталу 2021г.	Справочно I квартал 2021г. в % к I кварталу 2020г.
		марту 2021г.	февралю 2022г.			
Индекс промышленного производства		101,3	108,8		103,9	105,1
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	14,7	118,4	131,6	36,0	128,1	83,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	74,2	192,8	88,3	181,5	184,1	111,5
Грузооборот транспорта, млн. т-км:						
железнодорожного	5159,9	93,8	106,0	15468,2	98,8	104,8
автомобильного <sup>1)</sup>	66,7	100,3	113,9	185,1	102,7	94,1
Пассажирооборот автобусов общего пользования <sup>2)</sup> , млн. пасс.-км	174,8	101,5	117,2	481,4	102,3	81,1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	44,9	102,9	106,4	122,2	104,1	100,0
Оборот оптовой торговли, млрд. рублей	211,1	111,1	130,5	511,1	103,7	113,9
Оборот общественного питания, млрд. рублей	2,3	106,2	105,5	6,3	107,6	93,8
Объём платных услуг населению, млрд. рублей	12,1	98,3	103,3	35,5	101,2	94,0
Индекс потребительских цен		119,2	109,0		113,3	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		196,7	108,5		196,2	107,1

<sup>1)</sup> По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

<sup>2)</sup> Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.



Информация представлена согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области «Кемеровостат» (<http://kemervostat.gks.ru>), а также официального сайта администрации Кемеровской области (<http://www.ako.ru/default.asp>), по состоянию на дату оценки.

### 3.1.3 Социально-экономическое положение г. Кемерово

**Основан:** 1918 г.

**Город с:** 1918 г.

**Центр:** Кемеровская область

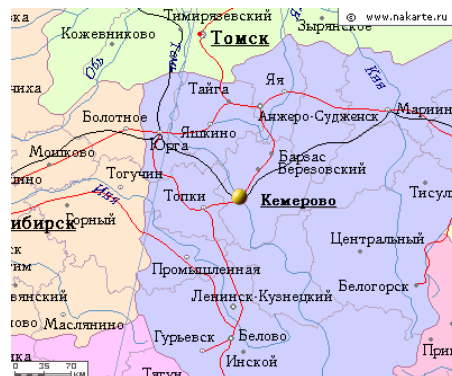
**Географическая широта:** 55°20'

**Географическая долгота:** 86°04'

#### Общие сведения

Город Кемерово образован 9 мая 1918 года (27 марта 1932 года согласно Постановлению Президиума ВЦИК переименован из Щегловска в Кемерово). С 1943 года является центром Кемеровской области. С 1995 года является самостоятельным муниципальным образованием, деятельность местных органов самоуправления подчинена Уставу города.

По состоянию на 01.01.2022 численность населения города Кемерово составила 548 177 человек.



#### Итоги социально-экономического развития города Кемерово за 9 месяцев 2021 года

За 9 месяцев 2021 года оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах составил 613,7 млрд. рублей и увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 39,2 %. Доля промышленных предприятий в экономическом обороте крупных и средних организаций – 32,7 %. Доля торгующих организаций в обороте крупных и средних организаций города Кемерово – 54,8 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (всеми категориями производителей), составил 163 233,3 млн. рублей, что на 39,6 % выше уровня соответствующего периода 2020 года.

#### Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг (всеми категориями производителей), по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за 9 месяцев 2021 года составил 4,7 млрд. рублей, что в действующих ценах в 3,1 раза больше, чем за 9 месяцев 2020 года.

#### Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг (всеми категориями производителей), по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за 9 месяцев 2021 года составил 130,0 млрд. рублей, что в действующих ценах на 43,5 % больше, чем за 9 месяцев 2020 года.

**Объем отгруженных товаров** собственного производства, выполненных работ и услуг организациями (без субъектов малого предпринимательства), составил 143 871,3 млн. рублей, что на 41,7 % выше уровня 9 месяцев 2020 года.

#### Строительная деятельность

По итогам 9 месяцев 2021 года в городе Кемерово объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу организаций, включая оценку на объемы работ, не наблюдаемые прямыми статистическими методами), составил 32 620,0 млн. рублей, что на 33,5 % больше уровня соответствующего периода 2020 года, или 30,0 % от общеобластной величины объема работ.

#### Жилищное строительство

На территории города Кемерово организациями всех форм собственности и населением за 9 месяцев 2021 года введены в эксплуатацию 1 437 квартир общей площадью 86,8 тыс. кв. м.







Индивидуальными застройщиками за счет собственных и привлеченных средств построены 94 квартиры общей площадью 15,3 тыс. кв. м.

#### **Уровень жизни населения**

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций города в номинальном выражении в отчетном периоде по сравнению с 9 месяцами 2020 года выросла на 8,5 % и составила 54 133 рубля. Реальная среднемесячная заработная плата (с учетом корректировки на индекс потребительских цен) увеличилась на 2,0 %.

#### **Безработица**

По состоянию на 01.10.2021 уровень безработицы составил 0,73 % к трудоспособному населению. Нагрузка незанятого населения на одну вакансию составила 0,29 человека. На 01.10.2021 в государственное учреждение службы занятости за содействием в поиске подходящей работы обратились 3 424 человека, что в 8,1 раза меньше, чем на конец сентября 2020 года. Официально признаны безработными на 01.10.2021 - 2 376 человек.

#### **Инвестиции**

Организациями города всех форм собственности за 9 месяцев 2021 года направлено 58,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах на 27,6 % выше уровня 9 месяцев 2020 года. Объем инвестиций по крупным и средним предприятиям за 9 месяцев 2021 года сложился на уровне 46,7 млрд. рублей (увеличение в сопоставимых ценах составило 45,8 %)

**Информация представлена согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области «Кемеровостат» (<https://kemerovo.ru/>), а также официального сайта администрации г. Кемерово (<http://www.kemerovo.ru>), по состоянию на дату оценки.**

Вывод: в анализируемой информации, представленной выше, не установлено резких скачков и отклонений статистических и социально-экономических показателей от базового уровня, которые могли бы свидетельствовать о существенных изменениях в экономике и катастрофических изменениях во внешней среде рынка объекта оценки и самого объекта оценки. Политические риски смены курса, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки не выявлены. Вследствие чего, исследователем не выявлено влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

### **3.1.4 Обзор рынка спецтехники в России**

С конца февраля по середину апреля 2022-го объявлений о коммерческой спецтехнике стало меньше на 9% — это связано с уходом европейских и азиатских брендов из России. Если сравнивать количество предложений с 2021 годом, то оно упало на 26%.

В конце февраля был короткий всплеск активности среди покупателей, затем ажиотаж снизился. Спрос к апрелю упал на 22%, тогда как в апреле прошлого года он снизился на 13%.

В конце апреля спрос и предложение снова начали расти. Продавцы восстанавливают ассортимент, а покупатели возвращаются к активному поиску на Авито. Специалисты ожидают, что к концу лета показатели выравниваются.

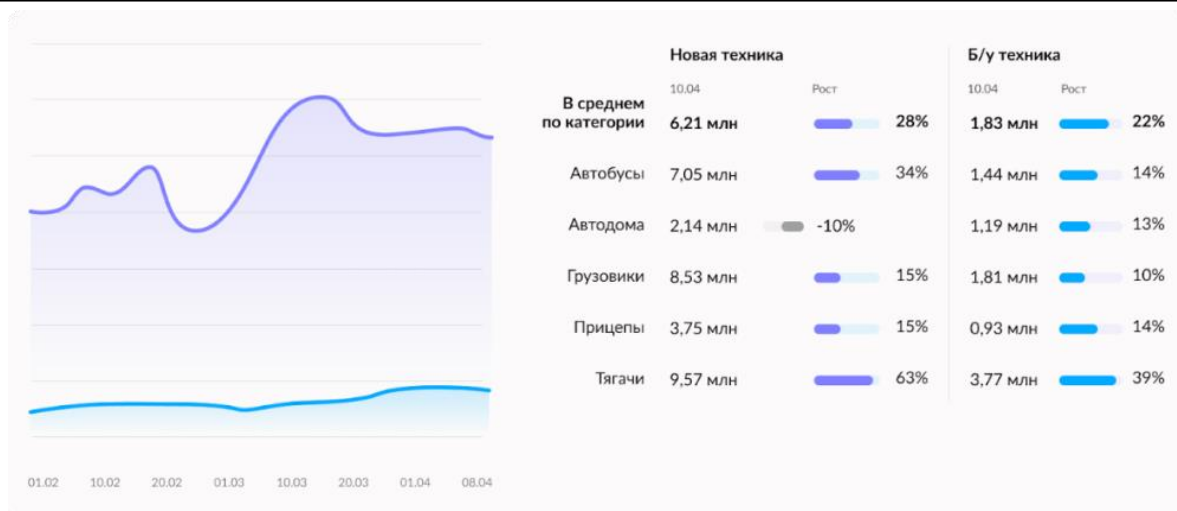
Объявлений о продаже тягачей в апреле 2022-го стало на 17% больше, чем в феврале этого года, и на 9% больше, чем год назад. Специалисты предполагают, что компании оперативно переориентировались на китайскую спецтехнику, поэтому предложение выросло. Покупателей тягачей в апреле стало на 34% меньше, чем в феврале. Это может быть связано с наибольшим ростом цены среди категорий.

Среди категорий прицепов и грузовиков ключевые показатели в апреле 2022-го снизились по сравнению с февралём. Специалисты ожидают, что в будущем цифры могут снова вырасти.

Прицепы. Объявлений в апреле стало на 19% меньше, чем в феврале, и на 36% меньше, чем в прошлом году. Число покупателей также пропорционально снизилось.

Грузовики. Предложений в апреле стало на 12% меньше, чем в феврале, и на 20% — чем в апреле 2021-го. Снизилось и число покупателей в этой категории.

В среднем новая коммерческая спецтехника подорожала за два месяца на 28%, подержанная — на 22%. Заметнее всего поднялись цены на тягачи: на 63% среди новой техники и на 39% среди старой.



Аналитики отмечают, что более 15% покупателей используют фильтр по цене при поиске спецтехники. Это значит, что для более эффективных продаж стоит заполнять параметр «цена» — так удастся попасть в максимальное число результатов поиска.

Специалисты Авито продолжают следить за динамикой спроса и предложения — постепенно показатели выравниваются. Не исключено и то, что привычная картина рынка полностью восстановится.

Источник информации: <https://www.avito.ru/blog/spectehnika-s-fevralya-po-aprel-2022-god>.

### 3.2 Ценообразующие факторы, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены сопоставимых объектов движимого имущества и интервалы, диапазоны значений этих факторов (п.83 ФСО 3)

На основании проведенного анализа рынка, а также по данным информационных ресурсов, доступных Исполнителю (данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18 (Е.Е. Яскевич, Москва, 2016) был произведен анализ факторов, влияющих на стоимость объектов (с учетом выбора аналогов по техническим показателям, соответствующих объекту оценки).

Результаты проведенного анализа представлены ниже.

Основными факторами, которые формируют цены на ТС, являются следующие:

- Марка / модель. Цена во многом зависит от страны производителя и марки.
- Год выпуска. Комплектация и технические характеристики ТС имеют зависимость от его года выпуска, новые модели одной и той же марки автомобиля, как правило, имеют существенные различия в технических характеристиках с предыдущими моделями.
- Технические характеристики. Для легковых и грузовых ТС огромное значение имеет значение его основной технической характеристики: объем двигателя, мощность, тип двигателя, тип привода и прочее. Чем больше значение основной характеристики, тем выше стоимость.
- Техническое состояние. Одним из важных показателей физического износа являются техническое состояние транспортного средства. Основным показателем изношенности агрегатов является показатель пробега транспортного средства. Техническое состояние ТС напрямую зависит от места обслуживания и ремонта ТС. Официальный дилер, как правило, имеет все необходимые документы и счета на ремонт и на техобслуживание.

К дефектам эксплуатации (в качестве факторов, влияющих на снижение остаточной стоимости транспортного средства) отнесены:

- а) следы и последствия коррозии;
- б) усталостные трещины элементов кузова, рамы и прочих деталей;
- в) сколы (выбоины), потускнение (потеря глянца), расслоение, растрескивание, растяжение неметаллических деталей (материалов), лакокрасочных и других защитных покрытий, разрыв обивки по шву;
- г) загрязнение, разрыв (не по шву) обивки, тента;
- д) следы рихтовки, правки, подгонки, ремонтной сварки элементов кузова, рамы;
- е) неровности, вмятины и другие механические повреждения, вызванные нарушением правил



эксплуатации (и не являющиеся следствием дорожно-транспортного происшествия);  
ж) ослабление крепления агрегатов, узлов (деталей) транспортного средства;  
з) негерметичность емкостей и систем;  
и) прочие явные дефекты эксплуатации.

#### 1. Скидка на торг.

Корректировка определялась по данным исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", генерального директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.<sup>1</sup>

Таблица. Скидка на торг

Показатели	Среднее, %	Расширенный интервал, %	
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4

Значение данной корректировки может находиться в пределах от 7,4% до 16,4%.

#### 2. Техническое состояние объектов оценки.

Физический износ объекта оценки определялся по данным исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", генерального директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.<sup>2</sup> (см. Приложение №5).

Таблица. Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Спецтехника узкого применения»

Спецтехника узкого применения		Расширенный интервал, %		
Описание состояния		Среднее, %	мин.	макс.
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания		5	0	20,5
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей		27	20,5	35
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены не которых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия		43	35	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации		57	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски		71	64	78,5
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения		86	78,5	

Значение данной корректировки может находиться в пределах от 0% до 100%.

Корректировка на состояние производится по классической формуле корректировки на износ:

$$K = (100 - I_o) / (100 - I_a),$$

где,

$I_o$  – физический износ объекта оценки;

$I_a$  – износ объекта-аналога.

<sup>1</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика машин оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г. / Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д. В., Маслов С.А., Крайникова Т. В. (стр.58).

<sup>2</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика машин оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г. / Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д. В., Маслов С.А., Крайникова Т. В. (с. 211-212).



### 3. Маркетинговое время

Оценочное маркетинговое время для объектов оценки данного типа, как время обоснованного выставления его для продажи на существующий рынок, составляет от 3,7 до 9,3 месяцев.

Это заключение сделано на основании исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.<sup>3</sup>

Таблица. Границы расширенных интервалов стандартных сроков реализации, мес.

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		Мин.	Макс.
Спецтехника узкого применения	6	3,7	9,3

Источником для получения информации о ценовых индексах изменения цен во времени, был сайт Федеральной службы государственной статистики (Источник: <http://www.gks.ru>) в Основных экономических показателях были выбраны «Индексы потребительских цен по Российской Федерации», вкладка «-на непродовольственные товары» за период с 01.01.2017-01.04.2022 гг.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
к концу предыдущего месяца						
январь	1,0047	1,0030	1,0064	1,0023	1,005	1,007
февраль	1,0020	1,0013	1,0026	1,0004	1,006	1,008
март	1,0022	1,0016	1,0025	1,0048	1,007	1,113
апрель	1,0017	1,0037	1,0019	1,0044	1,007	1,005
май	1,0015	1,0088	1,0021	1,0025	1,007	
июнь	1,0011	1,0041	1,0017	1,0030	1,007	
июль	1,0008	1,0012	1,0017	1,0030	1,008	
август	1,0014	1,0022	1,0017	1,0040	1,008	
сентябрь	1,0025	1,0036	1,0019	1,0060	1,006	
октябрь	1,0030	1,0045	1,0031	1,0070	1,008	
ноябрь	1,0032	1,0039	1,0023	1,0070	1,007	
декабрь	1,0031	1,0024	1,0014	1,0040	1,006	

<sup>3</sup> Справочник оценщика машин и оборудования Лейфера Л.А., «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание первое. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Нижний Новгород 2019. (стр. 80).

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (п.8и ФСО 3)**

### **4.1 Описание процесса оценки объекта(ов) оценки. Этапы проведения оценки (п.23 ФСО 1)**

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

#### **Общие понятия оценки**

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

### **4.2 Обзор подходов к оценке (п. 11-20 ФСО 1 и п. 11-15 ФСО 10)**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **Сравнительный подход.**

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

### **Доходный подход.**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

### **Затратный подход.**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта, и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации об объектах-аналогах, опубликованной после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты публикации ценовой информации, и внести соответствующие корректировки. Использование такой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения и ограничительные условия, связанные с применением указанной информации.



**Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся только сравнительным подходом, в рамках затратного и доходного подходов был обоснован отказ.**



## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 5.1 Определение стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

#### Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе

**1** Расчет восстановительной стоимости. Под восстановительной стоимостью понимается стоимость в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из тех же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемый объект.

**2.** Определение величины совокупного износа.

**2.1.** Определение физического износа. Под физическим износом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, или системы в целом, и их восстановительной стоимости.

**2.2.** Определение функционального износа. Функциональный износ, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения объекта современным стандартам. Функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

**2.3.** Внешнее (экономическое) устаревание. Следствием экономического устаревания является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

**3.** Определение остаточной стоимости путем уменьшения восстановительной стоимости на величину совокупного износа. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

#### Метод косвенного определения затрат

Для расчетов используется «Методика расчёта рыночной стоимости подержанных транспортных средств, с учётом их технического состояния» (Ю.В. Андрианов, Оценка автотранспортных средств, М., издательство «Дело», 2002 год).

**Остаточная стоимость** автотранспортного средства определяется согласно методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния, по формуле:

$$C_o = C_v * (1 - I_{\text{ф}} / 100) * (1 - I_{\text{м}} / 100) * (1 - I_{\text{э}} / 100)$$

где  $I_{\text{ф}}$  – физический износ;

$I_{\text{м}}$  – функциональный (моральный) износ

$I_{\text{э}}$  – внешний (экономический) износ

#### Определение износа движимого имущества

Физический износ  $I_{\text{ф}}$  по пробегу (наработке) и сроку эксплуатации определяется:

$$I_{\text{ф}} = 100 * (1 - e^{-\Omega}),$$

где

$I_{\text{ф}}$  – износ самоходной машины, %;

$e$  – основание натуральных логарифмов,  $e \cong 2,72$ ;

$\Omega$  — функция, зависящая от возраста самоходной машины с начала эксплуатации.

Для прочей сельскохозяйственной техники можно использовать параметрическое уравнение:

$$\Omega = 0,17 * T_{\text{ф}},$$

где



Тф – срок службы фактический, лет.

### Определение износа самоходной машины

#### Физический износ, рассчитанный по методу экспертных оценок

В основу данного метода положена взаимосвязь между ценой на объекты вторичного рынка и величиной физического износа.

Величина износа, в первую очередь зависит от возраста самоходной машины, а также от его технического состояния.

Техническое состояние самоходной машины определяется способом, основанном на качественном анализе физического состояния объекта. Границы величины физического износа, отвечающие описанному физическому состоянию, были получены на основании коллективных экспертных оценок.

Процент износа определялся на основании исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", генерального директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.<sup>4</sup>

Таблица. Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Спецтехника узкого применения»

Спецтехника узкого применения	Расширенный интервал, %		
	Среднее, %	мин.	макс.
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	5	0	20,5
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	27	20,5	35
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены не некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	43	35	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации	57	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	71	64	78,5
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	86	78,5	

#### Функциональное устаревание (ИФУН)

Функциональное устаревание представляет собой уменьшение стоимости и полезности имущества, вызванное неэффективностью или неадекватностью самого имущества по сравнению с более эффективными или менее дорогостоящими объектами, полученными в результате применения новых технологий. Симптомами функционального устаревания для самоходной машины служат следующие факторы: факт снятия с производства данной модели машины, факт прекращения выпуска запасных частей, попадание машины в ДТП, количество владельцев самоходной машины.

#### Экономическое (внешнее) устаревание (ИЭК)

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости или полезности имущества в результате воздействия причин, внешних по отношению к данному имуществу, таких как: удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг (без компенсации потерь, увеличением цены продукции); снижение спроса на продукцию; рост конкуренции; требования охраны окружающей среды и подобные ограничения; инфляция или высокие процентные ставки; или подобных им факторов.

Наличие данного вида обесценения может быть обусловлено различными факторами, внешними по отношению к оцениваемому имуществу.

<sup>4</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г. / Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д. В., Маслов С.А., Крайникова Т. В. (с. 211-212).



В отношении транспортных средств, границы между функциональным и внешним износом являются размытыми.

Определение накопленного износа.

Математическое обобщение результатов расчетов составляющих накопленного износа для имущества, входящего в состав объекта оценки в рамках *метода разбивки*, в относительном выражении рассчитывается по формуле, представленной ниже.

$$И_о\% = 1 - (1 - ИФ\%) \times (1 - ИМ\%) \times (1 - ИЭ\%)$$

**Вывод:** в модельном ряду оцениваемой самоходной машины произошла смена поколений. Технические характеристики марки оцениваемой машины сильно отличаются от предлагаемых на данное время на первичном рынке, были полностью обновлены (оцениваемая модель машины на дату оценки снята с производства), что затрудняет определение его полной восстановительной стоимости. В связи с этим оценщиком принято решение затратный подход в данной работе не применять.



## 5.2 Определение стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынки осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на *принципе замещения*.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях, по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка стоимости оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа предложений и недавних продаж сопоставимых объектов, которые схожи с оцениваемым по различным характеристикам. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить сравнительный подход, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость имущества, которое имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о предложениях и недавних сделках купли – продажи. Для регулярно предлагаемых и продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

При продажах больших объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях сравнительным подходом целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации.

### Выбор элементов сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен на имущество.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентно-способные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

### Методы сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке используется в методах прямого сравнения и статистического моделирования цены.

#### Метод прямого сравнения

1. Изучение рынка и выбор аналогов.
2. Сбор информации по каждому отобранному аналогу о дате и условиях сделки, физических характеристик, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Математическую модель оценки объекта движимого имущества с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где}$$

$k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки ( $\sum_{i=1}^k W_i = 1$ )

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}, \text{ где}$$

$C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta u_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

#### Метод статистического моделирования цены

1. Изучение рынка и выбор совокупности однородных объектов.
  2. Выбор ценообразующего параметра (параметров).
  3. Определение математической модели зависимости цены от выбранного параметра (параметров).
  4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта
- В зависимости от выбранной математической модели различают методы:
- расчет по удельным ценовым показателям;
  - расчет по корреляционно-регрессионным моделям;
  - расчет по экспертным оценкам.

Учитывая тот факт, что рынок продажи транспортных средств активен, а так же, что метод рыночных сравнений, при наличии достаточного количества данных, позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости при определении стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода оценщиком был выбран *метод рыночных сравнений*. При применении метода рыночных сравнений необходимы достоверность и полнота информации.





Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Алгоритм расчета стоимости машин и оборудования сравнительным подходом включает в себя следующие этапы:

- 1) Сбор ценовой информации по аналогам.
- 2) Сравнение аналогов с оцениваемым объектом и выявление различий в технико-экономических характеристиках, условиях продажи и т.д.
- 3) Внесение поправок, имеющих целью учесть данные различия и привести цены аналогов к единой базе.
- 4) Анализ скорректированных цен аналогов.
- 5) Расчет стоимости объекта оценки методом математического взвешивания скорректированных цен аналогов.

При сравнительном анализе стоимости Объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Оценщик, руководствуясь принципом достаточности, ограничился выборкой из трех аналогов, т.к. рынок Объектов оценки достаточно однороден и увеличение количества аналогов существенно не влияет на точность расчетов.

При выборе объектов-аналогов, как основные критерии сравнения рассматривались:

- Модель;
- Год выпуска;
- Основные технические характеристики;
- Техническое состояние.

Для расчетов использована выборка из 3-х объектов-аналогов, информация о которых представлена в более полном объеме, а так же представлены фотоизображения объектов.

ТАБЛИЦА. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Источник информации		mednogorsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_niva_sk-_5_m1_1034146101	gubkin/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_niva_sk-5_1489417458	chernyshkovskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_niva_sk-5s_izmelchitelem_995113552
2	Адрес (местонахождение продавца)	г. Кемерово	Оренбургская область, Медногорск	Курская область, Мантуровский район, село Гушино	Волгоградская область, Чернышковский
3	Год изготовления ТС	1987	1987	1987	1987
4	Марка (модель)	Комбайн Нива СК-5-М-1	Комбайн Нива СК-5-М-1	Комбайн Нива СК-5-М-1	Комбайн Нива СК-5-М-1
5	Цена продажи (предложения к продаже) без НДС, руб.		140 000	180 000	200 000
6	Дата оценки, продажи (предложения)	12.05.2022	Май 2017	Январь 2019	Март 2017
7	Корректировка на дату продажи (предложения к продаже)		1,408	1,331	1,414
8	Скорректированная стоимость на дату оценки (п.5*п.7) руб.		197 120	239 580	282 800
9	Корректировка на уторгование		0,880	0,880	0,880
10	Скорректированная стоимость, руб.(п.8*п.9)		173 466	210 830	248 864
11	Дата начала эксплуатации	1987	1987	1987	1987
12	Хронологический (фактический) возраст машины, лет	35,00	35,00	35,00	35,00
13	Величина физического износа по методу экспертных оценок, %	86,00%	57,00%	57,00%	57,00%



№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
14	Корректировка на физический износ		0,326	0,326	0,326
15	Скорректированная стоимость, руб. (п.10*п.14)		56 550	68 731	81 130
16	Количество внесенных корректировок		3,00	3,00	3,00
17	Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
18	Среднеарифметическое значение стоимости продажи (предложения), руб.	68 803			
19	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, без учета округления, руб.	68 803			

При выведении итогового значения производились следующие корректировки:

1. Коэффициент корректировки на дату продажи. Корректировка определялась по данным исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", генерального директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.)<sup>5</sup>

Таблица. Границы расширенных интервалов стандартных сроков реализации, мес.

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		Мин.	Макс.
Спецтехника узкого применения	6	3,7	9,3

Источником для получения информации о ценовых индексах изменения цен во времени, был сайт Федеральной службы государственной статистики (Источник: <http://www.gks.ru>) в Основных экономических показателях были выбраны «Индексы потребительских цен по Российской Федерации», вкладка «-на непродовольственные товары» за период с 01.01.2017-01.04.2022 гг.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
к концу предыдущего месяца						
январь	1,0047	1,0030	1,0064	1,0023	1,005	1,007
февраль	1,0020	1,0013	1,0026	1,0004	1,006	1,008
март	1,0022	1,0016	1,0025	1,0048	1,007	1,113
апрель	1,0017	1,0037	1,0019	1,0044	1,007	1,005
май	1,0015	1,0088	1,0021	1,0025	1,007	
июнь	1,0011	1,0041	1,0017	1,0030	1,007	
июль	1,0008	1,0012	1,0017	1,0030	1,008	
август	1,0014	1,0022	1,0017	1,0040	1,008	
сентябрь	1,0025	1,0036	1,0019	1,0060	1,006	
октябрь	1,0030	1,0045	1,0031	1,0070	1,008	
ноябрь	1,0032	1,0039	1,0023	1,0070	1,007	
декабрь	1,0031	1,0024	1,0014	1,0040	1,006	

$$K=(k_n*k_1*k_2*k_3*....)*100\%,$$

где

K- величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

K<sub>n</sub> – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц предложения/сделки,

k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub>, k<sub>3</sub>- индекс среднемесячного темпа инфляции

Так как объекты-аналоги представлены к продаже на даты, выходящие за пределы стандартного маркетингового времени для объектов данного типа, то в отношении каждого вводится корректировка.

<sup>5</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г. / Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д. В., Маслов С.А., Крайникова Т. В. (с. 80, табл. 3.2.1.2).

Для объекта-аналога №1 размер корректировки составил 1,408, для объекта-аналога №2 – 1,331, для объекта-аналога №3 – 1,414.

2. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки (корректировка на уторгование). Корректировка определялась по данным исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", генерального директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.<sup>6</sup>

Таблица. Скидка на торг

Показатели	Среднее, %	Расширенный интервал, %	
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4

Поскольку все объекты-аналоги являются результатом предложения к продаже, то для каждого из них вводится корректировка, равная 0,880.

3. Поправка на физический износ. Корректировка определялась по данным исследований научного руководителя ООО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", генерального директора ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидата технических наук Лейфера Л. А.: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г.<sup>7</sup>

Таблица. Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Спецтехника узкого применения»

Спецтехника узкого применения	Расширенный интервал, %		
	Среднее, %	мин.	макс.
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	5	0	20,5
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	27	20,5	35
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены не которых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	43	35	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации	57	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	71	64	78,5
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	86	78,5	

Износ самоходной машины, по результатам осмотра и сопоставления полученных данных с табличными значениями экспертных оценок технического состояния спецтехники, составляет 86% (см. Приложение № 5).

Физический износ объектов-аналогов определен на основании данных и фото, представленных в объявлении о продаже объектов. Состояние всех объектов-аналогов определено в размере 57% (Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации).

Корректировка на состояние производится по классической формуле корректировки на износ:

<sup>6</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика машин оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г. / Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д. В., Маслов С.А., Крайникова Т. В. (стр.58).

<sup>7</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика машин оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», 2019 г. / Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д. В., Маслов С.А., Крайникова Т. В. (стр. 211-212).



$$K = (100 - \text{Ио}) / (100 - \text{Иа}),$$

где,

Ио – физический износ объекта оценки;

Иа – износ объекта-аналога.

Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила 0,326.

4. Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке движимого имущества. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B = \frac{1 / K_i}{\sum_{i=1}^n 1 / \hat{E}_i},$$

где,

$K_i$  – количество корректировок, внесенных в  $i$ -тый объект сравнения;

$n$  – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость  $C_{\text{ср}}$  определялась по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \frac{\sum C_i * B_i}{\sum B_i}$$

где,  $C_i$  – скорректированная стоимость  $i$  – го объекта

$B_i$  – весовой коэффициент  $i$  – го объекта.

**РАСЧЕТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (КОМБАЙН НИВА СК-5-М-1, ЗАВОДСКОЙ НОМЕР 922209, ГОД ИЗГОТОВЛЕНИЯ: 1987), ОПРЕДЕЛЕННАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, НА ДАТУ ОЦЕНКИ 12.05.2022 Г., СОСТАВЛЯЕТ:**

**68 803 РУБ.**





### 5.3 Определение стоимости движимого имущества в рамках доходного подхода (отказ от использования)

Данный подход основывается на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, приходящихся из факта владения данным объектом.

Данный подход оценки применим только к доходным объектам, т.е. к таким единственной целью владения которых является получение дохода.

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

- ↳ текущих и будущих денежных поступлений;
- ↳ доходов от прироста стоимости объекта, получаемых при его продаже в будущем и/или при его залоге под ипотечный кредит;
- ↳ другие денежные поступления и выгоды.

#### Методы доходного подхода

Доходный подход к оценке используется в методах прямой капитализации и дисконтирования будущих доходов.

##### Метод прямой капитализации

Применяется в случае, если ожидаемые доходы будут постоянными и равномерными. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. определение величины потенциального валового дохода (ПВД);
2. определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества
3. расчет действительного валового дохода (ДВД);
4. определение статей и величин эксплуатационных расходов;
5. определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
6. расчет ставки капитализации ( $k$ );
7. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{k}$$

##### Метод дисконтирования денежных потоков

Применяется в случае, если ожидаемые доходы не будут иметь постоянной величины. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. определение ожидаемого потенциального валового дохода (ПВД);
2. определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества;
3. расчет действительного валового дохода (ДВД);
4. определение статей и величин эксплуатационных расходов;
5. определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
6. прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на принятый горизонт планирования;
7. определение стоимости имущества на конец прогнозного периода (реверсия);
8. определение ставки дисконтирования;
9. определение текущей стоимости реверсии;
10. расчет текущей стоимости денежных потоков;
11. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта как суммы текущей стоимости денежных потоков и текущей стоимости реверсии:

$$C = \sum_{k=1}^n \frac{\text{ЧОД}_k}{(1+i)^k} + \frac{C_p}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

$k$  – номер прогнозного периода;

$\text{ЧОД}_k$  – чистый операционный доход  $k$ -го периода;

$i$  – ставка дисконтирования;

$C_p$  – стоимость реверсии;

$n$  – номер последнего периода.



В основе доходного подхода к оценке машин и оборудования лежит методология оценки бизнеса. Применение данного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Проанализировав возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества, оценщики пришли к следующим выводам:

**Вывод: расчет по доходному подходу не представляется возможным, так как нет возможности определить долю дохода, которую генерирует оцениваемое имущество, а также отсутствует достоверная информация по аренде оцениваемого имущества, что не позволяет рассчитать потенциальный доход.**



## 5.4 Согласование (обобщение) результатов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке<sup>8</sup>.

Так в настоящем отчете для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки для одних и тех же его элементов различные подходы и методы в составе подходов не использовались, согласования полученных результатов не требуется. Итоговому значению стоимости, полученному сравнительным подходом присваивается весовой коэффициент 1.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**СОГЛАСОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НА ДАТУ ОЦЕНКИ 12.05.2022 Г., БЕЗ УЧЕТА ОКРУГЛЕНИЯ, СОСТАВЛЯЕТ:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Расчетная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Расчетная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Расчетная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета округления, руб.
1	Комбайн Нива СК-5-М-1	Мотивированный отказ	-	68 803	1,00	Мотивированный отказ	-	68 803

<sup>8</sup> п. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).



## 6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества

Расчет рыночной стоимости имущества, представленного к оценке, был произведен всеми доступными подходами. Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три основных подхода к оценке.

В результате проведенных расчетов были получены следующие данные:

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НА ДАТУ ОЦЕНКИ 12.05.2022 Г., С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ, СОСТАВЛЯЕТ:**

№ п/п	Марка объекта оценки	Заводской номер	Год изготовления	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, с НДС, руб. (применительно к системе налогообложения собственника)*	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, без НДС, руб. (применительно к системе налогообложения собственника)
1	Комбайн Нива СК-5-М-1	922209	1987	69 000	69 000	58 000

\*Итоговая стоимость определена с НДС, в связи с тем, что собственник объекта оценки является плательщиком НДС.

*«Благодарим Вас за предоставленную возможность, оказать услуги для Вас».*  
*С уважением,*

Директор ООО «НИИ РР»,

Бардокин Д.Е.

Оценщик ООО «НИИ РР»,

Бардокин Д.Е.





## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение №1. Фотообразы документов на осуществление оценочной деятельности



Рисунок 1 Свидетельство Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» (СРО «Ассоциация «МСО») № 922 от 23.01.2012 г. на Бардокина Д.Е.





Рисунок 2 Свидетельство Эксперта СРО, удостоверяет, что член СРО Ассоциации «МСО», является членом Экспертного Совета саморегулируемой организации оценщиков с 23.11.2018;



## ИНГОССТРАХ

### СЕРТИФИКАТ

#### К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-729-120052/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-729-120052/21 от 26.11.2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бардокин Дмитрий Евгеньевич Дата рождения: 24.09.1983 г. Адрес регистрации: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Благодатная, д. 45 Паспорт: серия 32 04 № 687834, выдан УВД г. Белово Кемеровской области, 21.06.2004 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «14» января 2022 года по «13» января 2023 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 300.000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-729-120052/21 от 26.11.2021 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Юридический адрес: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. ИНН 7705042179, КПП 770501001, ОГРН 1027739362474. р/с 40701810500020106042, ПАО СБЕРБАНК, г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области Местонахождение: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Ногинская, д. 15А

От Страховщика:

Баранец К.А.

Заведующий сектором сопровождения корпоративного бизнеса  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области  
Доверенность № 7947065-729/20 от 30.12.2020 г.

Место выдачи: г. Кемерово

Дата выдачи:

26 ноября 2021 г.

Рисунок 3 Сертификат к договору (Полису) обязательного страхования ответственности оценщика  
№ 433-729-120052/21 от 26.11.2021 г.





## ИНГОССТРАХ

## СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-729-105129/20  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-729-105129/20 от 21.12.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский институт Ресурсы развития» Юридический адрес: Россия, 650000, г. Кемерово, пр-т Советский, д. 2/14, вход Б, этаж 2 ИНН 4205232345, КПП 420501001, ОГРН 1114205041664 Тел./факс: (384-2) 657-800, e-mail: nii_rr@mail.ru
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «14» января 2021 года по «13» января 2024 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 50.000.000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-729-105129/20 от 21.12.2020
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. ИНН 7705042179, КПП 770501001, ОГРН 1027739362474. р/с 40701810500020106042, ПАО СБЕРБАНК, г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области Местонахождение: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Нотрадская, д. 15А Тел.: (384-2) 58-11-18, 36-60-90, e-mail: sektorKB_Kemerovo@ingos.ru

От Страховщика:  
**Баранец К.А.**  
Заведующий сектором сопровождения корпоративного бизнеса  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области  
Доверенность № 7599950-729/20 от 26.06.2020 г.



Место выдачи:

г. Кемерово

Дата выдачи: 28 декабря 2020 г.

**Рисунок 4 Сертификат к договору (Полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» № 433-729-105129/20 от 21.12.2020 г.**





**Рисунок 5** Квалификационный Аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023022-1 от 25.06.2021 г.;





**Рисунок 6** Квалификационный Аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 031788-2 от 19.11.2021 г.;





**Рисунок 7** Квалификационный Аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 023023-3 от 25.06.2021 г.