



## Экспертное бюро г. Ижевска

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор ООО «Экспертное бюро г. Ижевска»

Морозов М.В. \_\_\_\_\_

### **Отчет № 17/01-СБ-22** **об определении рыночной стоимости имущества:** **Камера Kerres 2850/3**

**Заказчик:**

Адрес: ООО «Удмуртский хладокомбинат»  
426028, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Маяковского, д. 44, кабинет 1,  
литер Б, 2

**Исполнитель:**

ООО «Экспертное бюро г. Ижевска»  
426039, г. Ижевск, ул. Ленина, д.93, офис 10

**Ижевск, 2022 год**

---

---

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
1.4. РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР: ..	5
1.5. СОБСТВЕННИК:.....	5
1.6. ЗАКАЗЧИК:.....	5
1.7. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ: .....	5
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	6
<b>ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
2.1. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	7
2.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	7
2.4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	8
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ.....	10
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	12
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ....	12
<b>ГЛАВА 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об оценке рыночной стоимости имущества составлено на основании Отчета об оценке № 17/01-СБ-22 от 20 января 2022 года.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества составлено в соответствии с Договором на оценку № 02-ЮЛ-22 от 20 января 2022 года.

Оценка объекта произведена по состоянию на 20 января 2022 года, и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утв. Приказом МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015 г.), «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. Приказом МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.), Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. Приказом МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.), "ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ (ФСО N 10)" (Приказ МЭРТ РФ от 1 июня 2015 г. N 328) и договором на оказание услуг оценки.

### Объекты оценки (оргтехника):

№	Наименование	Количество
1.	Камера Kerres 2850/3	1 шт.

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов для использования в целях стратегического планирования деятельности Заказчика.

<b>Дата проведения осмотра:</b>	20 января 2022 года.
<b>Дата оценки:</b>	20 января 2022 года
<b>Дата составления отчета:</b>	20 января 2022 года

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза документов, подтверждающих право собственности на данный Объект гипотетического собственника, и иной информации, используемой в настоящем Заключении.

Сумма денежного выражения ценности имущества, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер.

На основании расчетов, произведенных в настоящем Отчете, рыночная стоимость ОБЪЕКТОВ составила на 20 января 2022 года, (округленно):

№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС	Рыночная стоимость с НДС
1.	Камера Kerres 2850/3	663 333 Шестьсот шестьдесят три тысячи триста тридцать три рубля	796 000 Семьсот девяносто шесть тысяч рублей

Сумма денежного выражения ценности имущества, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер.

Оценщик

\_\_\_\_\_ Световидов А.Ю.

## Глава 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основание для определения оценки

Договор на оценку № 02-ЮЛ-22 от 20 января 2022 года.

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
<b>ФСО-1</b>	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ <sup>1</sup> РФ №297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
<b>ФСО-2</b>	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
<b>ФСО-3</b>	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
<b>ФСО-10</b>	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ (ФСО N 10)"	Приказ МЭРТ РФ от 1 июня 2015 г. N 328	Стандарт обязателен к применению
<b>СП НП «СРОО «ЭС»</b>	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС»	Утверждены Советом НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г	Стандарт обязателен к применению

### 1.3. Сведения об Оценщике

<p><b>Оценщик:</b> <b>Световидов Алексей Юрьевич</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Образование высшее экономическое</li> <li>• Имеет специальные познания в области оценки: диплом о профессиональной переподготовке №772400457128, выданный АНО ВПО «Евразийский открытый институт» по оценке стоимости предприятия (бизнеса);</li> <li>• квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020651-1 от 04 июня 2021 года «Оценка недвижимости»</li> <li>• квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029741-2 от 17 сентября 2021 г. года «Оценка движимого имущества»</li> <li>• диплом о профессиональной переподготовке №642401850228, выданный ЧУ «ООДПО «Международная академия экспертизы и оценки» от 28 февраля 2015 года по квалификации эксперт-техник; зарегистрированный за № 3426 в государственном реестре экспертов-техников.</li> <li>• Член МСНО-НП “Общества профессиональных экспертов и оценщиков” (регистрационный номер 01331 от 09.06.2014г.).</li> <li>• Имеет полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00008/21, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование" на страховую сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период страхования с 31.03.2021 г. по 30.03.2022 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 года</li> </ul>
--	---

<sup>1</sup> Министерство экономического развития и торговли.

**1.4 Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	ООО «Экспертное бюро г. Ижевска»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1031801355255
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	31.07.2003 года
<b>Место нахождения</b>	Удмуртская республика г. Ижевск, ул. Ленина, д.93, оф.10
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя</b>	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 4791R776/500535/21 период страхования с 08.08.2021 по 07.08.2022). Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.
<b>Телефон</b>	факс: 8 (3412) 33-90-40, 8-950-820-23-85

**1.5 Собственник:**

ООО «Удмуртский хладокомбинат»  
 426028, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Маяковского, д. 44, кабинет 1, литер Б, 2 эт.,  
 тел.: (3412) 506-102, 507-340  
 e-mail: [office@yxk18.ru](mailto:office@yxk18.ru)  
 ОГРН 1171832010305  
 ИНН 1832144060, КПП 183201001  
 р/с 40702810328000001200 в Удмуртском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Ижевск  
 БИК 049401710  
 кор.счет 30101810100000000710

**1.6 Заказчик:**

ООО «Удмуртский хладокомбинат»  
 426028, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Маяковского, д. 44, кабинет 1, литер Б, 2 эт.,  
 тел.: (3412) 506-102, 507-340  
 e-mail: [office@yxk18.ru](mailto:office@yxk18.ru)  
 ОГРН 1171832010305  
 ИНН 1832144060, КПП 183201001  
 р/с 40702810328000001200 в Удмуртском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Ижевск  
 БИК 049401710  
 кор.счет 30101810100000000710

**1.7. Исходные данные:**

№	Наименование	Количество
1.	Камера Kerres 2850/3	1 шт.

**Оцениваемые права:** Право собственности.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости объекта для использования в целях стратегического планирования деятельности Заказчика.

### 1.8. Допущения и ограничения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оцениваемое право собственности рассматривается свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. На Объект не распространяются никакие обременения.
2. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.
3. В Отчете использованы достоверные источники информации.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся рыночной ситуации на день оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченные Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

## **Глава 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

### **2.1. Цель оценки и вид определяемой стоимости**

Определение рыночной стоимости Объекта производилось в целях стратегического планирования деятельности Заказчика.

«Рыночной стоимостью» является, согласно Закону РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **2.2. Оцениваемые права**

Оценка рыночной стоимости Объекта выполнена, исходя из условия, что владелец имеет право собственности на оцениваемый Объект в соответствии с законодательством РФ.

Объект предполагается свободным от долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством РФ арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **2.3. Процесс оценки**

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Закону РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

#### Процедура оценки включала:

1. Заключение договора на оценку
2. Беседа с представителями собственника;
3. Осмотр объектов
4. Сбор данных о продаже аналогичных объектов на рынке;
5. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования;
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

## 2.4. Термины и определения

### Применяемые в Отчете общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО 1 (разд. II) и ФСО 2 (пп. 7-10)

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Объект оценки** - относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** - определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость 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.

Подходы к оценке:

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

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

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

**Датой оценки** - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Экспертиза отчета об оценке** - осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

## Глава 3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Общие сведения об Удмуртской республике

#### Площадь

42,1 тысячи квадратных километров, что составляет 0,25% общей площади Российской Федерации.

#### Столица

Ижевск - 631,6 тыс. человек (по предварительным итогам Всероссийской переписи населения 2002 г.)

#### Города

Воткинск - 101,7 тыс. человек, Глазов - 106,8 тыс. человек, Можга - 48,5 тыс. человек, Сарапул - 104,2 тыс. человек.

#### Административное деление

5 городов, 25 сельских районов, 11 поселков городского типа, 219 сельских населенных пункта.

#### Географическая характеристика

Удмуртская Республика является республикой в составе Российской Федерации. Она расположена в западной части Среднего Урала, между реками Кама и Вятка. Расстояние между столицей Удмуртской Республики городом Ижевском и столицей Российской Федерации городом Москвой - 1129 км, Санкт-Петербургом - 1904 км, Екатеринбургом - 800 км, Казанью - 395 км. Удмуртская Республика на западе и севере граничит с Кировской областью, на востоке - с Пермской, на юге - с Башкортостаном и Татарстаном.



### **Население**

1 млн. 623,8 тыс. человек. Около 70 % жителей республики сосредоточено в городах и поселках городского типа. Плотность населения 38,6 чел. на квадратный километр.

### **Национальный состав**

По данным переписи населения в 1989 года: русских – 58,9 %, удмуртов – 30,9 %, татар – 6,9 %. В Удмуртии проживают представители более ста национальностей. Коренное население - удмурты. Это один из древних восточно-финских народов северо-западного лесного Приуралья. По языку удмурты относятся к финно-угорской семье народов, в которую также входят коми, мари, мордва, эстонцы, финны, карелы, саамы, венгры, ханты и манси. Общая численность удмуртов в мире – около 750 тыс. человек. 67 % процентов из них живут в Удмуртской Республике.

### **Природа и климат**

Удмуртия находится на востоке Русской равнины, в европейском Приуралье, в междуречье Камы и ее правого притока Вятки. Положение республики в средних северных широтах и отсутствие поблизости морей и океанов обуславливают умеренно континентальный климат с холодной снежной зимой и теплым летом. Самый холодный месяц - январь; среднемесячная температура воздуха минус 9,9 градусов по Цельсию. Самый теплый - июль; средняя температура месяца 20,9 градусов выше нуля. Территория Удмуртии - свыше 42 тысяч квадратных километров - превосходит такие западноевропейские страны, как Бельгия и Швейцария, и примерно равна площади Дании.

Основными природными ресурсами являются лес и нефть. На территории республики открыто 113 месторождение нефти. По состоянию на 1 января 2002 года начальные суммарные извлекаемые запасы нефти оцениваются в 819,7 млн. тонн, из них разведанные – 354 млн. тонн. Накопленная добыча на 1 января 2002 года достигла 260,4 млн. тонн. Из общего объема добытой нефти 96% реализуется за пределами республики. Годовая добыча нефти колеблется на уровне 7-8 млн. тонн.

46% территории Удмуртии покрыто лесами, половина из которых являются хвойными. Расчетная лесосека по главному пользованию составляет более 2,3 млн. м<sup>3</sup>. Республика также располагает запасами торфа и азотнометановыми месторождениям, стройматериалами (кварцевые пески, глины, известняки), богата минеральными источниками и лечебными грязями.

### **Историческая справка**

Наиболее древние археологические памятники свидетельствуют о заселении территории Удмуртии в эпоху мезолита (8-5 тыс. до н.э.). В последующие археологические эпохи в западном Приуралье происходили процессы дифференциации древнего финно-угорского населения. В раннем железном веке (VII I-III вв. до н.э.) в Прикамье сложилась ананьинская культурно-историческая общность, принадлежащая предкам пермских народов — удмуртов и коми.

Значительное воздействие на древних удмуртов оказало включение их в X в. в состав первого государственного образования в Нижнем Прикамье — Волжской Булгарии. С XIII в. южные удмурты находились под влиянием Золотой Орды, а затем — Казанского ханства. Крупнейшим ремесленным, культовым и административным центром сохранявших самостоятельность северных удмуртов в эпоху средневековья было городище Иднакар. Первые русские поселения появились на р. Вятке в XII-XIII вв. Север Удмуртии стал частью формирующегося Русского государства. К 1557 г. после взятия Иваном Грозным Казани завершился процесс присоединения удмуртов к Русскому государству. До середины XVIII в. население Удмуртии занималось преимущественно сельским хозяйством и промыслами. В 1756 г. появился первый завод -Бемьжский медеплавильный, чуть позже железоделательные — Пудемский и Воткинский (1759 г.), Ижевский (1760 г.) и Камбарский (1761 г.). Бурного развития промышленность и культ тура края достигают во второй половине XIX в. Открываются частные фабрики, мастерские, банки, товарищества,

гимназии, училища, театры, библиотеки. Предприятия края выставляли свою продукцию на крупных всероссийских и зарубежных выставках. В 1899г. через север, а в начале XX столетия через юг Удмуртии прошли железные дороги Пермь-Котлас и Казань-Екатеринбург, сыгравшие значительную роль в экономическом развитии края. До Октябрьской Революции территория Удмуртии входила в состав Казанской и Вятской губерний.

Благодаря своему выгодному геополитическому положению в XX веке Удмуртия превратилась в крупный центр военно-промышленного комплекса СССР и России. В годы Великой Отечественной войны в республику было эвакуировано около 40 предприятий. Национально-государственное устройство и оборонная направленность промышленности региона и сегодня во многом определяют историческое, социально-экономическое и культурное своеобразие Удмуртской Республики

### 3.1. Описание Объектов оценки

№	Наименование	Количество
1.	Камера Kerres 2850/3	1 шт.



Техническое состояние имущества можно охарактеризовать как **удовлетворительное**, в рабочем состоянии (по данным предоставленным заказчиком).

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в

результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (глава 6, Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

#### Физически возможное использование.

Физическая возможность использования оцениваемого объекта ограничена его функциональным назначением. Выгоды от возможного использования не по назначению являются заведомо меньшими, чем от эксплуатации по его прямому назначению. Что, учитывая понесенные владельцем актива затраты по их приобретению, не будет являться экономически приемлемым.

Принимая во внимание указанные критерии и, согласуя их с нынешним состоянием экономики, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки заключается в его использовании по прямому функциональному назначению.

#### Законодательно разрешенное использование.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемой собственности не выявлено.

## **Глава 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Всего известно три основных методических подхода к оценке оборудования:

---

в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость оборудования определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящее доход оборудование с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

На день осмотра и составления отчета оценщику недоступна информация о денежных потоках собственника объекта и т.к. стоимость оборудования, рассчитанная доходным подходом, зависит от работы предприятия в целом, оценщик не принимает на себя смелость,

говорить о стоимости объекта оценки рассчитанной доходным подходом и считает невозможным использование данного подхода в рамках проводимой оценки.

---

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу оборудования заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости оборудования включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов должно учитываться сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

---

Затратный подход основывается на принципе замещения. Для определения стоимости восстановления или стоимости замещения, являющейся базой для расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта. Т.е. рыночная стоимость оцениваемого оборудования определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Остаточная стоимость определяется за вычетом накопленного износа. Следует отметить, что при оценке машин и оборудования методология расчета по затратному и сравнительному подходам зачастую очень сходна и элементы присущие одному подходу применяются в другом подходе. Так для определения стоимости нового оборудования оценщики в данной работе опирались на информацию фирм-производителей, торгующих организаций и ресурсы Интернет. Но здесь необходимо учитывать, что на цену объекта на рынке продаж кроме себестоимости влияет и ряд других факторов, поэтому при определенных условиях цена продажи и себестоимость объекта могут сильно различаться. Т.е. здесь присутствуют элементы присущие сравнительному подходу. Полученные цены представляют собой стоимость нового оборудования, поэтому для нахождения рыночной стоимости эксплуатирующихся объектов оценки необходимо внести поправку на техническое состояние, т.е. учесть физическое и функциональное устаревание, что соответствует

нахождению стоимости воспроизводства (стоимости замещения) исходя из затратного подхода.

При анализе рынка новых объектов установлено, что в продаже отсутствуют объекты схожие по параметрам с оцениваемым объектом. Таким образом произвести расчет затратным подходом не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемого имущества в данном отчете применялся сравнительный подход.

### Определение рыночной стоимости имущества:

№	Наименование	Количество
1.	Камера Kerres 2850/3	1 шт.

При анализе рынка продаж аналогичных объектов на вторичном рынке была выявлена информация по продажам (предложениям к продаже) следующих объектов:

Характеристики	Объект оценки	Объект сравнения	Объект сравнения	Объект сравнения	Объект сравнения
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Модель	Камера Kerres 2850	Камера Kerres 2850	Камера Kerres 2850	Камера Kerres 2850	Камера Kerres 2850
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/pilna/oborudovanie_dlya_biznesa/kamera_kerres_jet_smoke_bu_dvuhramnaya_1233658584">https://www.avito.ru/pilna/oborudovanie_dlya_biznesa/kamera_kerres_jet_smoke_bu_dvuhramnaya_1233658584</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/universalnaya_kamera_kerres_2850-2-s_bez_holoda_1898133373">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/universalnaya_kamera_kerres_2850-2-s_bez_holoda_1898133373</a>	<a href="https://www.avito.ru/smyshlyaevka/oborudovanie_dlya_biznesa/termokamera_kerres_jet_smoke_28502_2283058782">https://www.avito.ru/smyshlyaevka/oborudovanie_dlya_biznesa/termokamera_kerres_jet_smoke_28502_2283058782</a>	<a href="https://myasorub.ru/oborudovanie/proizvodstvo-delikatesov/termokameryi/universalnaya-2-ramnaya-elekt.-termokamera-kerres-gs-2850-2-c-bez-remonta/">https://myasorub.ru/oborudovanie/proizvodstvo-delikatesov/termokameryi/universalnaya-2-ramnaya-elekt.-termokamera-kerres-gs-2850-2-c-bez-remonta/</a>
Цена продажи, руб.	определяется	850 000,00	690 000,00	800 000,00	735 000,00
Снижение стоимости по причине торга, поправка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость, руб.		765 000,00	621 000,00	720 000,00	661 500,00
дата предложения	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Декабрь 2021	Январь 2022
Поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		765 000,00	621 000,00	720 000,00	661 500,00
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		765 000,00	621 000,00	720 000,00	661 500,00
техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физический износ, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		765 000,00	621 000,00	720 000,00	661 500,00
объем загрузки	3 евро-рамы	2 евро-рамы	2 евро-рамы	2 евро-рамы	2 евро-рамы
Поправка, %		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб.		879 750,00	714 150,00	828 000,00	760 725,00
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость объекта исследования, после приведения коэффициентов, руб.	795 656				
Стоимость объекта исследования, округленно, руб.	796 000,00				

#### Корректировка на условия по причине торга.

Данная корректировка была принята как наиболее вероятное значение цены сделки на основании средней по данному рынку уступки (– 10%) от запрашиваемой цены продавца покупателю.

#### Корректировка на условия финансирования.

Разница между Объектом оценки и сопоставимым объектом, т.е. обстоятельства влияющие на совершение сделки (был ли объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.), т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Так как по объектам сравнения и оцениваемому объекту каких-либо обременений не

установлено. Условия продажи объектов-аналогов принимаются как типичные, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки (предложения к продаже).

Информация по предложению аналогов была получена на декабрь 2021 года – январь 2022 года, дата оценки 20 января 2022 года, за данный период существенных изменений цен на рынке не произошло, введение корректировки не требуется.

Корректировка на техническое состояние.

Объект исследования находится в удовлетворительном техническом состоянии. Объекты сравнения в удовлетворительном техническом состоянии, корректировка составляет 0%.

Корректировка на объем загрузки.

Вместимость у объекта исследования составляет 3 евро-рамы. Вместимость у объектов сравнения составляет 2 евро-рамы, корректировка составляет 15%.

Таким образом, рыночная стоимость Камеры Kertes 2850/3, составляет округленно:  
**796 000 (Семьсот девяносто шесть тысяч) рублей.**

**Согласование результатов, полученных различными подходами и заключение о рыночной стоимости объекта оценки**

Основываясь на доступной нам информации, проведя необходимый анализ и требуемые расчеты, мы пришли к определенным результатам о стоимости оцениваемого имущества.

Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
-	796 000	-

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

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

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить.

Данный подход отражает ситуацию, сложившуюся на рынке, поэтому является основным при настоящей оценке. Потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение объектов аналогичных оцениваемому и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения, однако данный метод будет являться наиболее субъективным. В данном случае этот подход не использовался.

Для определения итоговой стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатах, оценщик использовал подход средневзвешенного значения в соответствии с которым, результатам, полученным по каждому из применимых подходов, с учетом вышеизложенного, присваиваются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Показатели	Сравнительный подход.	Затратный подход	Доходный подход.
Достоверность информации	100	0	0
Полнота информации	100	0	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	100	0	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	100	0	0
Способность учитывать тех. состояние объекта	100	0	0
Допущения принятые в расчетах	100	0	0
<b>Весовые показатели достоверности метода оценки</b>	<b>100,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,$$

где  $V$  - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

$Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, соответственно.

Округленно принимаем:

796 000	Семьсот девяносто шесть тысяч рублей
---------	--------------------------------------

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Договора № 30-ЮЛ-21 от 20 января 2022 года. Исполнителем ООО «Экспертное бюро г. Ижевска» проведен расчет и подготовлен Отчет об оценке рыночной стоимости оборудования.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оборудования, составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС	Рыночная стоимость с НДС
1.	Камера Kerres 2850/3	663 333 Шестьсот шестьдесят три тысячи триста тридцать три рубля	796 000 Семьсот девяносто шесть тысяч рублей

Оценщик

\_\_\_\_\_ Световидов А.Ю.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки – Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки – Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки – Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки - Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.
8. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРОО «СПО» - утверждены решением президиума НП СРОО «СПО» от 03.03.2008 г
9. Данные территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике и Росстроя РФ.
10. Специализированные периодические издания, интернет-сайты