



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТОЧНАЯ ОЦЕНКА»**

ОТЧЕТ № 80073Т

об оценке рыночной стоимости

**оборудования - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800
заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478**

609.000

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЖКС № 3 Московского района» в лице генерального
директора Кузнецова А.Ю.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Точная оценка» в
лице генерального директора Пунина А.В.

Дата оценки: 15 октября 2025 года

Дата составления отчета: 28 октября 2025 года

г. Санкт-Петербург

2025 год

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: оборудование - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478.

Вид стоимости (предпосылки стоимости): рыночная стоимость в предпосылке о проектном использовании объекта, предполагается реализация имущества

Цель оценки: определение величины рыночной стоимости объекта для гипотетической сделки купли-продажи.

Предполагаемое использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения: результаты оценки предполагается использовать в соответствии с целью оценки, ограничения, связанные с предполагаемым использованием, не установлены.

Заказчик: ООО «ЖКС № 3 Московского района»

Основание для проведения оценки: Договор №03/ПОГ-1 от 15 октября 2025 года.

Дата оценки (дата определения стоимости): 15 октября 2025 года.

Дата составления отчета: 28 октября 2025 года.

Результаты оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости оборудования - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478 на дату оценки 15 октября 2025 года, принята на основании расчетов затратного подхода и округленно составляет:

609000 рублей (шестьсот девять тысяч рублей)

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями), федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г., стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2022

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание проведения оценки:

Договор №03/ПОГ-1 от 15 октября 2025года.

1.2 Задание на оценку.

Объект оценки: оборудование - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478.

Имущественные права на объект оценки: право собственности. Принадлежит на дату оценки ООО «ЖКС № 3 Московского района», правоподтверждающие документы – паспорт самоходной машины ВВ 133166.

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации: объект оценки представляет собой единое целое.

Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов): нет данных.

Осмотр объекта оценки: проведен наружный осмотр объектов оценки, дата осмотра 15.10.2025.

Цель оценки: определение величины рыночной стоимости объекта для гипотетической сделки купли-продажи.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): Оценщику не известны.

Соблюдение требований законодательства России: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид стоимости (предпосылки стоимости): рыночная стоимость в предпосылке о проектном использовании объекта, предполагается реализация имущества

Дата оценки: 15 октября 2025 года

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.

Предполагаемое использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения: результаты оценки предполагается использовать в соответствии с целью оценки, ограничения, связанные с предполагаемым использованием, не установлены.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составляется в бумажном виде

Место оценки: Ленинградская обл.

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):

- Паспорт самоходной машины ВВ 133166

Информация, полученная от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица подтверждена путем предоставления заказчиком оригиналов документов.

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: Не привлекаются

Форма представления итоговой стоимости: Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Иные специфические требования к отчету об оценке: не предусмотрены

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: не требуется

Допущения и ограничения: Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное не зафиксировано в отчете:

- Оценка была проведена только для целей, указанных в задании на оценку.

- Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, Любое копирование или выдержки из отчета не допускаются без письменного согласия Оценщика. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме. Оценщик

сохраняет конфиденциальность относительно полученных от Заказчика информации и документов, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является надёжной и достоверной. Вместе с тем, Оценщик не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому в тексте отчета допускаются ссылки на источник дополнительной информации.

- Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому не может гарантировать ее точность и полноту.

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Сведения, полученные Оценщиком, и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Одновременно, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и по отдельным договорам. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком

- Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме обозначенных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. Состояние объекта оценки на дату оценки соответствует предоставленным Заказчиком материалам.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не несет никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и на стоимость объекта оценки.

- Оценщик не проводил технических экспертиз и работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что все действия с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

- Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы в отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.

- Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

- Принимается допущение, что информация, необходимая для оценки, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, актуальна на дату оценки.

- Обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объектам оценки включены в Отчет для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки. В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации,

используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.

1.3. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (сбор документов и информации об объекте оценки, исследование рынка объекта оценки);
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов наиболее эффективного использования).
- 4) Согласование результатов оценки (выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговой величины стоимости).
- 5) Составление Отчета об оценке.

1.4. Дата составления и порядковый номер отчета.

В системе нумерации организации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 80073Т.
Датой составления Отчета является 28 октября 2025года.

1.5. Сведения о заказчике.

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "ЖКС № 3 Московского района"

Адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д.85, корп.2

Тел./факс: 8(812)375-58-90 **e-mail:** info@gks3.ru

ОГРН: 1089847280490

ИНН: 7810523435 / **КПП:** 781001001

Генеральный директор: Кузнецов Андрей Юрьевич

1.6. Сведения об исполнителе оценки.

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Точная оценка»

Адрес: 195176, г. Санкт-Петербург, пр. Пискаревский д. 25 офис 49

Тел.: +7 931 201 15 77 **e-mail:** tochkaspb@mail.ru

ОГРН: 1047818008083 от 18 марта 2004 г.

ИНН: 7811150296/ **КПП:** 780601001

Генеральный директор: Пунин Антон Викторович

полис (договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 922/2868809045 от 21.08.2025 года действующий с 11.08.2025 по 20.08.2026, размер страховой суммы 5000000 (пять миллионов) рублей.

1.7. Сведения об оценщиках.

Оценщик, участвовавший в составлении и подписавший настоящий Отчет, имеет базовое высшее образование, обязательное профессиональное образование в области оценочной деятельности.

Оценщик: Пичугин Олег Леонидович

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний: «Ростовский государственный экономический университет», диплом ПП-ИН348920 по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 21 июня 2011г.

Членство в саморегулируемой организации оценщиков: Включен в реестр оценщиков за регистрационным №007602, Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Сведения о страховании оценочной деятельности: гражданская ответственность на осуществление профессиональной деятельности застрахована согласно полиса №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-007602 от 02 декабря 2024 г., СПАО «ИНГОССТРАХ» / ОАО «АльфаСтрахование», действующий с 01.01.2024 г. по 30.06.2026 г, размер страховой суммы 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности: №045765-2 от 22 ноября 2024 г. направление - «Оценка движимого имущества»

1.8. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:

Настоящим ООО «Точная оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

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

- Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.9 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

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

- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 10 утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

1.10. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Осмотр проведен экспертом ООО «Точная оценка» Карпов А.Б.

1.11. Источники информации, использованные при проведении оценки.

1) Гражданский кодекс РФ;

2) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ

3) Федеральные стандарты оценки №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, федеральный стандарт оценки №10 утвержденный приказом №328 от 01 июня 2015 г., СПОД РОО 2022

4) «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98»

5) «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев – М.: 2003.

- б) «Оценка стоимости машин и оборудования», А.Н. Асаул, В. Н. Старинский – С-Пб.: 2005.
- 7) Журнал «Современные проблемы науки и образования. 2013. № 3» <https://science-education.ru/ru/article/view?id=9384>, статья «Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества», Михайлов А.И., ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»
- 8) «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе», Слепцов С.В., РОО.
- 9) «Методика оценки машин и оборудования», П.В. Дронов, Московская финансово-промышленная академия, Москва 2005г.
- 10) "Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования", Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2023 г.
- 11) Интернет-ресурсы по тематике оценки.

1.12. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценка проводилась на основании следующих документов:

- Паспорт самоходной машины ВВ 133166
- Акт осмотра №80073 от 15.10.2025 г
- Фотоматериалы объекта оценки

1.13. Используемые стандарты оценочной деятельности.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2022

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

1.14 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после

выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае

существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Общие сведения об объекте оценки.

Объектом оценки является: оборудование - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478.

Оцениваемые права: право собственности. Указанное право возникает в силу действия ст. 209 Гражданского кодекса РФ:

Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Сведения о правообладателе:

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "ЖКС № 3 Московского района"

Адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д.85, корп.2

Тел./факс: 8(812)375-58-90 e-mail: info@gks3.ru

ОГРН: 1089847280490

ИНН: 7810523435 / **КПП:** 781001001

Генеральный директор: Кузнецов Андрей Юрьевич

Обременения на объект оценки: сведения не предоставлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки: сведения не предоставлены.

Балансовая стоимость оцениваемых объектов: сведения не предоставлены.

2.2. Сведения о заказчике и объекте оценки.

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "ЖКС № 3 Московского района"

Адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д.85, корп.2

Тел./факс: 8(812)375-58-90 e-mail: info@gks3.ru

ОГРН: 1089847280490

ИНН: 7810523435 / **КПП:** 781001001

Генеральный директор: Кузнецов Андрей Юрьевич

Оцениваемое имущество: оборудование - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478, остальные сведения об имуществе приведены в таблице 2.4.

2.3. Описание и основные характеристики объекта оценки.

Основные сведения об объекте оценки приведены в следующей таблице.

Табл. 2.4. Описание и основные характеристики

Марка / модель	МКСМ-800
Тип	машина коммунальная строительная многоцелевая
Год выпуска	2003
Двигатель, тип	дизель

Двигатель, мощность л.с.	45
Цвет	желтый
Масса, кг	2650
Состояние	Удовлетворительное (согласно результатам осмотра)

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рынок коммунальной техники включает подметально-уборочные, снегоуборочные, поливочные машины, мусоровозы и бункеровозы, снегоплавильные установки. И это далеко не полный перечень профессионального оборудования, предназначенного для уборки проезжей части, тротуаров, парковых зон и промышленных площадок. Для коммунальных нужд также используются некоторые виды строительной техники.

Российский рынок коммунальной техники, начавший формироваться в середине 60-х годов прошлого века и переживший во второй половине 90-х годов серьезный кризис, в настоящее время пусть медленно, но стабильно развивается. По статистическим данным, объем отечественного рынка коммунальной техники ежегодно увеличивается в среднем на 5–7%. В силу того, что большинство бюджетных коммунальных служб до сих пор укомплектованы устаревшими моделями, основная сложность заключается в высокой степени текущего износа машинного парка ЖКХ, который составляет от 50% до 65%.

Сегодня рынок предлагает широкий ассортимент коммунальной спецтехники, как российского, так и зарубежного производства. Однако многие организации пока не могут приобрести их в собственность. Пока им остается аренда коммунальной спецтехники. Поэтому одним из важных критериев выбора уборочных машин становится их стоимость. При этом потребители обращают внимание на надежность, качество и многозадачность техники.

В РФ машины для городского и коммунального хозяйства производят порядка сорока предприятий. Среди лидеров отечественного рынка – ОАО «Коммаш», ОАО «Курганмашзавод», ПАО «МЗИК», ОАО «Мценский завод коммунального машиностроения».

ОАО «Мценский завод коммунального машиностроения». Предприятие входит в число ведущих российских производителей и экспортеров коммунальной и дорожной техники. Компания ведет свою историю от основанного в 1956 году Мценского механического завода. Сегодня ассортимент производителя включает подметально-уборочные, комбинированные, каналоочистительные машины, самосвалы, мусоровозы и другую технику. Завод выпускает машины, отвечающие запросам и требованиям потребителя, таким как: надежность, экономичность, производительность, эффективность, удобство в работе и обслуживании.

ОАО «Арзамасский завод коммунального машиностроения». «Коммаш» - ведущее предприятие России по производству и продаже техники для городского и коммунального хозяйства. Завод ведет свою историю с 1934 года. Ассортимент предприятия - более 300 моделей спецтехники, в том числе комбинированные дорожные машины, мусоровозы, вакуумные уборщики и т. д. Продукция завода сочетает в себе функциональность, экономичность и эргономичность с надежностью и неприхотливостью.

ОАО «Курганмашзавод». Один из лидеров российского машиностроения. Предприятие основано в 1950 году. Завод производит военную технику и широкий ассортимент продукции гражданского назначения. Машиностроительный комплекс «Курганмашзавод», оснащен самым современным оборудованием, обеспечивающим полный производственный цикл от всех видов механической обработки до сборки и комплексных испытаний готовой продукции. В каталоге продукции – уборочные машины, снегоочистители, экскаваторы и другая техника.

ПАО «Машиностроительный завод им. М.И. Калинина». ПАО «МЗИК» - один из крупнейших и старейших машиностроительных заводов России. Завод выпускает продукцию военного и гражданского назначения, в том числе вакуумные подметально-уборочные машины, электропогрузчики и другую спецтехнику. Машины МЗИК отличаются компактными размерами, маневренностью, многофункциональностью, производительностью вакуумной установки.

На российском рынке широко представлены машины специального назначения европейского, американского и азиатского производства. Наиболее востребованные модели принадлежат как известным мировым брендам, так и мало раскрученным маркам, таким как: Dulevo, Mingnuo, Bucher, AUSA, Scania, Hyundai и другие.

Dulevo – итальянская компания, один из лидеров европейского рынка коммунальной техники, специализирующийся на производстве подметально-уборочных машин. Продуктовые

линейки Dulevo - уличные и промышленные подметально-уборочные машины, в том числе с дистанционным управлением.

Mingnuo – бренд известного производителя коммунальной техники из Китая. Модельный ряд Mingnuo включает подметально-уборочные машины, электроуборщики, мусоровозы и другое оборудование для уборки городских улиц и промышленных помещений.

Bucher – швейцарская компания, специализирующаяся на производстве коммунальной техники. В каталоге Bucher - вакуумно-уборочные, пескоразбрасывающие, снегоуборочные, подметально-уборочные машины и другая спецтехника. Scania – известный шведский производитель грузовых автомобилей, автобусов и двигателей. На рынке представлены коммунальная техника на шасси S

Scania – мусоровозы, машины для уборки улиц, вакуумные мусоруборочные машины, крюковые и порталные погрузчики.

Географически отечественный рынок коммунальной техники очень широк и перспективен, поэтому спрос на качественную коммунальную технику различного назначения в обозримом будущем обещает оставаться довольно высоким. Уборка мусора, обеспечение чистоты дорог, поддержание нормативного санитарного состояния канализационных и водосточных сетей всегда будут иметь большое хозяйственное значение. При этом, игрокам отечественного рынка коммунальной техники необходимо учитывать специфические особенности российского ЖКХ: большие объемы работ, необходимость оперативного использования коммунальных машин, а также желание потребителей приобретать качественную технику по низким ценам.

По итогам августа 2025 года коммунальная техника показала рост +69 % (реализовано 415 единиц).

Источники: <https://perevozka24.com/pages/analiz-rossiyskogo-rynka-kommunalnoy-spectehniki>,
<https://dominant.ru/navesnoe/kommunalnoe-navesnoe-oborudovanie/polivomoechnoe-oborudovanie-dlya-traktorov/bochka-polivomoechnaya-pm-03/?ysclid=mha7h7ovez178984142>,
<https://zavodselmash.ru/tractory/9EB25CF0-435B-7C5D-5FAB-60C8419A7ADB/mashina-polivomoechnaya-polupriczpnaya-pm-03-kopiya-ot-16032023-135520/?ysclid=mha7h26fpc949351435>

Данный тип машины является востребованным на рынке. Анализ имеющиеся в свободном доступе предложений объектов, аналогичных объекту оценки, показал, что разброс цен на аналоги (без аварийных повреждений, с документами), представленные на вторичном рынке составляет от ~ 550000 до ~ 950000 рублей.

Рынок подержанной техники обладает относительно высокой универсальностью ценообразующих факторов: техническое состояние, год выпуска (возраст), технические характеристики, комплектация. Изучив рынок, оценщик пришел к выводу, что на стоимость аналогов объекта оценки, оказывают влияние следующие параметры – технические характеристики, состояние.

В качестве базовых, оценщиком были выбраны предложения сопоставимые по ценообразующим факторам с объектом оценки.

4. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Описание процесса оценки и выбор подходов к оценке.

Оценка любых объектов включает: анализ наиболее эффективного использования объекта, определение стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это вероятное, разумное и законное его использование, которое физически возможно, достаточно обоснованно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости. Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является использование его по прямому проектному назначению.

Описание подходов к оценке

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть

возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки, индексный метод.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Применение подходов к оценке.

Затратный подход.

Данный подход применяется в основном при оценке специализированных машин и оборудования, в случае отсутствия развитого вторичного рынка. Также данный подход применяется для оценки видов стоимости, связанных с восстановительным ремонтом объектов, определением величины материального ущерба от его повреждения или внесении изменений в его конструкцию в процессе эксплуатации. Кроме того, он возможен при оценке ТС, изготовленных по индивидуальным проектам, и также при восстановлении раритетных автомобилей.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не позволяет определить реальную рыночную стоимость, поскольку при его применении не принимается во внимание рыночная конъюнктура объекта. Учитывая вышеизложенное, оценщик отказался от использования подхода в части определения рыночной стоимости.

Доходный подход.

Доходный подход может быть применен к оценке движимого имущества только в составе действующего предприятия (бизнеса). Рынок аренды оцениваемого движимого имущества развит слабо, и оценщики не имеют достаточной информации о рыночном уровне доходов, приносимых

данным имуществом. Кроме того, стоимость аренды подобного имущества не разглашается, устанавливается в каждом случае индивидуально и зависит от многих факторов, а также сложно выделить расходы, связанные с эксплуатацией оцениваемого имущества, в связи с этим Оценщик вынужден отказаться от использования доходного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки.

Сравнительный подход.

Такие объекты, как трактора и спецтехника относятся к развитому рынку, продавцы и покупатели определяют стоимость, как правило, по данным рынка.

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества (в должном количестве и с сопоставимым состоянием), аналогичного оцениваемому. Для определения величины рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж.

Вывод: Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета использовался сравнительный подход, как дающий наиболее достоверный результат в условиях развитого вторичного рынка транспортных средств и спецтехники.

4.2. Расчет величины стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Рыночный метод (метод сравнения продаж) основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости оборудования данной марки, аналогичного возраста и пробега на вторичном рынке на дату оценки.

Этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Для этого изучаются состояние и тенденции развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Аналогичные объекты должны регулярно реализовываться на рынке, к которому принадлежит объект оценки.

2-й этап. Вносятся корректировки в стоимость единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Различают коэффициентные и поправочные (абсолютные) корректировки.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. Различают коммерческие и параметрические корректировки.

Коммерческие корректировки - учитывают особенности и условия продажи на рынке объекта (дата ценового предложения аналога (фактор времени), нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, отклонение от нормального гарантийного срока обслуживания, наличие ценовой скидки по разным причинам и др.) и др.

Корректировка на параметрические различия - учитывает конструктивные, функциональные и эксплуатационные отличия объекта оценки и объекта аналога. Корректировки на параметрическое различие подразделяются на два вида: коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между данным параметром и ценой имеет нелинейный характер.

Поправочные корректировки применяют для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой имеет линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

3-й этап. Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным аналогам и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. На данном этапе наибольший вес присваивается тем ценам аналогов, чья валовая корректировка имеет наименьшее значение.

В общем виде стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$S_{оо} = \sum_n \times ((C_{ан} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_m \pm C_{доп})) \times K_{вес}$$

где:

- n - количество аналогов
- $C_{ан}$ - цена аналога, руб.
- K_1, K_2, K_3, K_m - коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объектов и аналога
- $K_{вес}$ - весовой коэффициент аналога
- C_c - цена дополнительных устройств, наличием которых отличается сравниваемый объект, руб.

Подбор аналогов

При подборе объектов-аналогов были использованы объявления о продаже, опубликованные в сети Интернет. В качестве аналогов принимались подержанные объекты, аналогичные объектам оценки.

Расчет корректировок

Корректировка на дату ($K_{дата}$)

Дата предложения аналогов незначительно отстоит от даты оценки. Корректировка не применяется.

Корректировка на торг ($K_{торг}$).

Основным фактором, оказывающим влияние на скидку, является ликвидность объекта. Данный фактор является рыночным и включает в себя все многообразие параметров, влияющих на конечную стоимость сделки (рыночную стоимость). Учитывая, что в расчетах использованы цены предложений на рынке, необходимо провести дополнительную корректировку по фактору возможного превышения предлагаемых цен предложения над ценами, по которым совершаются сделки. В случае, если возможность торга предусмотрена условием предложения, Оценщик, с учетом анализа рынка, применил скидку на торг в размере 5%

Корректировка на условия финансирования ($K_{ф}$).

Условия финансирования продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на различия в физическом состоянии (износе) ($K_{сов}$)

Определение совокупного износа

Под совокупным (накопленным) износом понимается потеря стоимости, вызванная физическим износом, функциональным устареванием, экономическим обесценением или комбинацией этих факторов.

Величина совокупного (накопленного) обесценения, износа и устаревания определяется по формуле:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{э})$$

где:

- $I_{физ}$ - физический износ;
- $I_{фун}$ - функциональное устаревание;
- $I_{э}$ - экономическое (внешнее) обесценение.

Определение физического износа

Физический износ - это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе эксплуатации.

Для расчета величины физического износа используются следующие основные методы:

- метод расчета физического износа с контролем технического состояния;
- нормативный метод с корректированием;
- расчетный метод с учетом возраста и пробега с начала эксплуатации;
- метод амортизационных начислений;
- метод экспертизы состояния.

Для целей настоящего отчета физический износ определен методом экспертизы состояния

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа
методом экспертизы состояния.**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния.
0-5	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии
10-15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии
20-35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии
40-60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п.
65-80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов.
85-90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.
97,5-100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость)

Техническое состояние объекта оценки определено проведенному осмотру как, «Удовлетворительное», износ принят в размере 50%. Состояние аналогов принято согласно информации, изложенной в предложениях, значение износа приведено в соответствующей строке расчетной таблицы.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым оборудованием, созданным для таких же целей. Аналогичная модель производится по настоящее время, функциональный износ отсутствует.

Внешний износ (экономическое устаревание) - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, возросшей конкуренцией.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым оборудованием, созданным для таких же целей.

Внешний (экономический) износ - это — потеря стоимости имущества, обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

При использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машины используют рыночные цены $C_{ан}$ идентичных объектов или близких аналогов. Считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износы машин, практически одинаковых с объектом оценки. Поэтому требуется определение только его физического износа для корректировки цен близких аналогов по степени износа, если это необходимо:

$$K_{И_{нак}} = (1 - И_{нак\ оо}/100) / (1 - И_{нак\ ан}/100),$$

где:

$И_{нак\ оо}$, $И_{нак\ ан}$ — величина накопленного износа объекта оценки и близкого аналога соответственно.

Корректировка цен на различия в технических характеристиках ($K_{\text{тех}}$)

Поскольку различия в остальных технических характеристиках объекта оценки и объектов, выбранных в качестве аналогов, отсутствуют, корректировка на различия в техническом состоянии не применялась.

Корректировка на условия финансирования.

Условия финансирования продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на место предложения.

Проведенный анализ рынка показал, что фактическое местоположение оказывает малозначительное влияние на стоимость. Корректировка по данному критерию не производилась.

Согласование результатов корректировок

В результате внесения корректировок по объектам-аналогам, достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов при расчете окончательного значения величины стоимости оцениваемого объекта были рассчитаны по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

4.3. Расчет скорректированных цен и рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице 4.3.1.

Табл. 4.3.1. Расчет рыночной стоимости легкового объекта оценки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kotlas/gruzoviki_i_spets_tehnika/mini-pogruzchik_mksm_800_2007_7639409696	https://www.avito.ru/chaltyr/gruzoviki_i_spetstehnika/mksm800_7314_922216	https://www.avito.ru/brvansk/gruzoviki_i_spetstehnika/mini-pogruzchik_mksm_800_2002_7628679919
Марка /модель	МКСМ 800	МКСМ 800	МКСМ 800	МКСМ 800
Цена предложения		850000	850000	800000
Дата предложения		октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025
Регион предложения		Архангельская обл.	Ростовская обл.	Брянская обл.
Возможность торга		+	+	+
Величина корректировки на торг, %		-5	-5	-5
$K_{\text{торг}}$		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		807500	807500	760000
Тип	погрузчик	погрузчик	погрузчик	погрузчик
Двигатель	дизель	дизель	дизель	дизель
Мощность двигателя, л.с.	45	45	45	45
Тип КПП	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Год выпуска	2003	2007	2004	2002
Физический износ, %	50,0	35,0	35,0	35,0
Величина корректировки, %		-23	-23	-23
$K_{\text{физ}}$		0,77	0,77	0,77

Скорректированная цена		621154	621154	584615
к вариации		0,03		
Общая чистая коррекция, %		-28	-28	-28
Общая валовая коррекция, %		28	28	28
Весовой k		0,333	0,333	0,333
Рыночная стоимость, руб.		608974		
Рыночная стоимость, руб. (округленно)		609000		

4.4.Согласование результатов определения величины рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку затратный и доходный подходы для определения итоговой стоимости объекта оценки не применялись, итоговая стоимость объекта оценки принята на основании расчетов сравнительного подхода. Согласование между подходами не требуется. Итоговая величина рыночной стоимости трактора Оборудования - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478 на дату оценки 15 октября 2025 года принята на основании расчетов сравнительного подхода и округленно составляет: 609000 рублей (шестьсот девять тысяч рублей)

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Принимая во внимание результаты выполненных расчетов и проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, оценщик пришел к следующему выводу: Итоговая величина рыночной стоимости трактора Оборудования - машина коммунальная строительная многоцелевая МКСМ-800 заводской номер машины 004786 гос рег знак РЕ194478 на дату оценки 15 октября 2025 года принята на основании расчетов сравнительного подхода и округленно составляет:

609000 рублей (шестьсот девять тысяч рублей)

Оценщик

Пичугин О.Л.

С уважением, генеральный директор

Пунин А. В.

ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение 1.

- Паспорт самоходной машины ВВ 133166
- Акт осмотра №80073 от 15.10.2025 г
- Фототаблица объекта оценки
- Фототаблица объектов аналогов

Приложение 2.

- Выписка ООО «РОО».
- Страховой полис оценщика.
- Страховой полис ООО «Точная оценка».
- Квалификационный аттестат в области ведения оценочной деятельности

приложение 1

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Идентификационный номер машины: **Н1СР-000**
Имя: **ИВАНОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ**
Подпись: **ИВАНОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ**

Адрес: **650013, г. КУТУБИН, пр. НАМИСОВ, д. 17**
Сертификат собственности №: **Н1СР-000** от **28/12/92**
Идентификационный номер: **СН710-480 21000** г. **МОСКВА**
Акт собственности №: **004782** от **28.12.1992**
Заказчик №: **004782**
Датум №: **01/12/92**
Сервисный номер №: **0000000000**
Описание модели (тип) №: **0000000000**
Цвет: **СЕРЫЙ**
Вид двигателя: **БЕНЗИНОВЫЙ**
Мощность двигателя, кВт (л.с.): **77,4 / 105**
Конструктивный номер №: **2450**
Максимальная конструктивная скорость, км/ч: **160**
Габаритные размеры, мм: **2400х1600х1000**
Полное наименование, наименование, наименование, наименование

Идентификационный номер машины: **Н1СР-000**
Адрес: **650013, г. КУТУБИН, пр. НАМИСОВ, д. 17**
Дата выдачи: **28.12.1992**
М.П. **Подпись**

Свидетельство о регистрации
Серия: **Н1СР-000**
Гос. регистрационный номер: **Н1СР-000** серия **Н1СР-000** № **0000000000**
Дата регистрации: **28.12.1992** Подпись государственного инспектора
Полное наименование, наименование, наименование, наименование

М.П. **Подпись**

Дата отдачи с учета
М.П. **Подпись**

Идентификационный номер машины: **Н1СР-000**
Имя: **ИВАНОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ**
Подпись: **ИВАНОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ**
Датум №: **01/12/92**
Сервисный номер №: **0000000000**
Описание модели (тип) №: **0000000000**
Цвет: **СЕРЫЙ**
Вид двигателя: **БЕНЗИНОВЫЙ**
Мощность двигателя, кВт (л.с.): **77,4 / 105**
Конструктивный номер №: **2450**
Максимальная конструктивная скорость, км/ч: **160**
Габаритные размеры, мм: **2400х1600х1000**
Полное наименование, наименование, наименование, наименование

Идентификационный номер машины: **Н1СР-000**
Адрес: **650013, г. КУТУБИН, пр. НАМИСОВ, д. 17**
Дата выдачи: **28.12.1992**
М.П. **Подпись**

Свидетельство о регистрации
Серия: **Н1СР-000**
Гос. регистрационный номер: **Н1СР-000** серия **Н1СР-000** № **0000000000**
Дата регистрации: **28.12.1992** Подпись государственного инспектора
Полное наименование, наименование, наименование, наименование

М.П. **Подпись**

Дата отдачи с учета
М.П. **Подпись**

Санкт-Петербургская регистрация
Серия **BE** № **260859** **78** серия **FE** № **1944**
Пас. выдан **09.09.2005** Санкт-Петербург
Подпись *[подпись]*
М.П. *[подпись]*
Санкт-Петербург

Соблюдение отпечатков
НАМИРОВАННОЕ
СОБСТВЕННИКА
МАШИНЫ : СПБ
ТУ "ЖИЛИЩНО-
АГЕНЦИО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА СЗР"
09.09.2005

№ *10-100*
Подпись *[подпись]*

Санкт-Петербургская регистрация
Серия **BE** № **400396** **78** серия **FE** № **1944**
Пас. выдан **20.07.2009** Санкт-Петербург
Подпись *[подпись]*
М.П. *[подпись]*
Санкт-Петербург

Соблюдение отпечатков
НАМИРОВАННОЕ
СОБСТВЕННИКА
ОБЪЕКТА : СПБ
ТУ "ЖИЛИЩНО-
АГЕНЦИО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА СЗР"
20.07.2009

№ *10-100*
Подпись *[подпись]*

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ ООО «ТОЧНАЯ ОЦЕНКА»

195176, г. Санкт-Петербург, пр. Пискаревский, д. 25 оф 49 тел.: 702-78-32, Email: tochkasph@mail.ru

Основание для проведения
осмотра: Дело (Заявка) №

АКТ № 80073
ОСМОТРА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

от «15» 10 2025г. с «11» час. «30» мин. до «12» час. «00» мин.

Место осмотра СПб Морской порт

Дата повреждения ТС Дата начала эксплуатации

Транспортное средство Искра-800

Год выпуска: 2003 Гос. номерной знак: 1844РБ78 мощность: (кВт, л/с)

Идентификационный номер (VIN): 004786

№ кузова: Цвет кузова: Белый № шасси:

Пробег: (км, мили); Свидетельство о регистрации т/с (ПТС) № 00133166

Собственник (доверенное лицо): Территориальное управление

Морского порта

Условия осмотра: светлое / темное время суток, СТО / ТС трясное / недостаточное освещение

Комплектация: 1. МКПП; 2. АКПП; 3. ПТФ; 4. Эк. стекла передн. дверей; 5. Эк. стекла задн. дверей; 6. Эк. привод зеркал;

7. Подогрев зеркал; 8. Люк; 9. Обогрев лоб. стекла; 10. Эк. привод сидений; 11. Подогрев сидений; 12. Кож. салон; 13.

Ход. огни; 14. Датчик дождя; 15. Подушки безопас. шт.; 16. Фары ксенон; 17. Климат-контроль; 18. Кондиционер; 19.

Круиз-контроль; 20. ГУР; 21. Рег. рулев. колонки; 22. Аудиосистема; 23. Центральный замок; 24. Охранная система; 25.

Датчик освещ.; 26. ABS; 27. Камера парковки; 28. Парктроник пер.; 29. Парктроник задн.; 30.

Легкосплавные диски; 31. Корректор фар; 32. Тонировка; 33. Подкрылки; 34. Омыватель фар; 35. Резиновые штипы;

36. Другое доп. оборудование

Седан; Хэтчбек; Универсал; Внедорожник; Кроссовер; Кабриолет; Количество дверей;

Привод: передний; задний; полный;

При наружном осмотре установлено:

Предполагаемый
способ
устранения

№	НАЗВАНИЕ ДЕТАЛИ И ОПИСАНИЕ ПОВРЕЖДЕНИЯ	УКАЗАНО В ДОК-ОБЪЕКТЕ	ОТНОСИТЕЛЬНО ДТТ	Предполагаемый способ устранения			
				ЗАМЕНА	СП. / УСТ.	РЕМОНТ	ОБРАТКА
				E	N	I	L
1	коррозия						
2	выпучивание металла						
3	повреждение и-к металла						
4	износ более 80%						
5	коррозия металла деформ.						
6	обильная коррозия						
7	обильная коррозия						
8	обильная коррозия						
9	обильная коррозия						
10	обильная коррозия						
11	обильная коррозия						
12	обильная коррозия						
13	обильная коррозия						
14	обильная коррозия						
15	обильная коррозия						
16	обильная коррозия						
17	обильная коррозия						
18	обильная коррозия						
19	обильная коррозия						
20	обильная коррозия						
21	обильная коррозия						
22	обильная коррозия						
23	обильная коррозия						
24	обильная коррозия						
25	обильная коррозия						
26	обильная коррозия						
27	обильная коррозия						
28	обильная коррозия						
29	обильная коррозия						
30	обильная коррозия						
31	обильная коррозия						
32	обильная коррозия						
33	обильная коррозия						
34	обильная коррозия						
35	обильная коррозия						
36	обильная коррозия						

[illegible]

Комментарий: Гос.номер знака, VIN, номера кузова и цвет окраски соответствуют указанным в регистрационных документах. Акт составлен по результатам наружного осмотра. Определение способа устранения повреждений предварительное и при производстве расчета стоимости ремонта в соответствии с нормативными и технологическими особенностями конструкции или ремонта.

Возможно скрытые дефекты в зоне сваривших повреждений: Да ☐ Нет ☐

Повреждения, не относящиеся к данному ДТП:

Т/с не представлено и не представлено V/V таблица учета

Акт осмотра составлен в нашем присутствии, с перечнем поврежденных деталей, видом, характером и объемом повреждений ознакомлены:

Владелец АМТС (доверенное лицо): _____ (Ф.И.О.)

Известно, что при выявлении скрытых повреждений необходимо предъявить ТС на дополнительный осмотр.

Другие заинтересованные лица: _____ (Ф.И.О.)

Специалист: *Иванов И.И.* (Ф.И.О.)

Принятые сокращения: ДРЖ-с деформацией ребер жесткости; ОЖ-острые складки; СМ-с образованием складок материала; РМ-с образованием разрыва материала; ТДМ-в труднодоступном месте; ЛЕВ (Л)-левая; ПР (Р)-правая; ЗАД-задняя; ПЕР-передняя; ТС-транспортное средство; ЛКП-лако-красочное покрытие; ППФ-противопыльная фибра; ДХО-дневной ходовой огонь; АКБ-аккумуляторная батарея

Фототаблица объекта оценки

Изображение №1



Изображение №2



Изображение №3



Изображение №4



Изображение №5



Изображение №6



Изображение №7



Изображение №8



Изображение №9



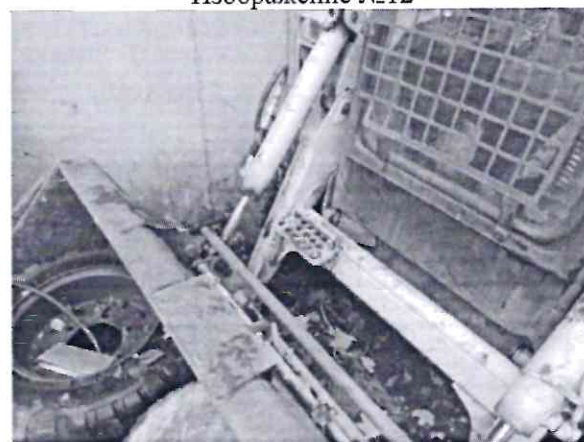
Изображение №10



Изображение №11



Изображение №12



Изображение №13



Изображение №14



Фототаблица объектов аналогов

https://www.avito.ru/kotlas/gruzoviki/_spetstehtnika/mini-pogruzchik_mkcm_800_2007_7639409...

Мини-погрузчик МКСМ 800, 2007 850 000 Р

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Спросить у продавца

Мини-погрузчик МКСМ 800, 2007

Модель: МКСМ 800
Мощность: 7 л.с.
Тип: Мини-погрузчик
Год выпуска: 2007

Характеристики

Модель: МКСМ 800
Мощность: 7 л.с.
Тип: Мини-погрузчик
Год выпуска: 2007

Расположение

Архангельская обл., Котлас, Набережная ул., 17

Описание

МКСМ 800 на дизельном двигателе.

https://www.avito.ru/chaltyr/gruzoviki/_spetstehtnika/mkcm800_731492216

Мксм800 850 000 Р

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Спросить у продавца

Мксм800

Модель: МКСМ 800
Мощность: 7 л.с.
Тип: Мини-погрузчик
Год выпуска: 2007

Характеристики

Модель: МКСМ 800
Мощность: 7 л.с.
Тип: Мини-погрузчик
Год выпуска: 2007

Расположение

Ростовская обл., Мясниковский р-н, Частинское сельское поселение, с. Частинь, ул. 5-й Зеленый

Описание

В хорошем состоянии.

