

Рыночный метод - метод оценки на основе:

- определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа (затратный метод);
- сравнения и учета отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам (сравнительный метод);
- расчета доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки (доходный метод).

Рыночная стоимость представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;
- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств передать объект оценки, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

Рыночная стоимость определяется как рыночная стоимость объектов оценки в текущем использовании, учитывающая сложившуюся ситуацию эксплуатации, без учета наиболее эффективного использования.

Результат независимой оценки: итоговая величина стоимости объекта оценки или суммарная итоговая величина стоимости объектов оценки при оценке нескольких объектов, выраженная денежной суммой или в виде диапазона денежной суммы и указанная в заключении и отчете об оценке.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поддоны для посолки сыров (творога) Tasa, Tip Brzesc, TCO1MOO из нержавеющей стали AISI 316Ti на дату оценки не представлены. Для оценки данного оборудования использовалась информация о стоимости гастроемкостей, выполненных из аналогичного материала, отличающихся площадями от объектов оценки. Т.к. гастроемкости не представлены на вторичном рынке, использовалась информация первичного рынка продажи РБ.

По информации продавца компании «ТВК» гастроемкости марки Hendi (Нидерланды) серии Budget Line изготавливаются из стали 18/0. Применительно данная сталь отнесена к классу AISI 430. Нержавеющая сталь AISI 430 по многим показателям уступает стали AISI 316Ti. По информации ООО «АЦМ-СТАЛЬ» нержавеющая сталь AISI 316Ti в 4 раза дороже стали AISI 430.

Диапазон цен оцениваемого оборудования представлен в расчетах (приложение 2) и прайс-листах (приложение 3) к отчету об оценке.

Результат независимой оценки ниже рыночного диапазона цен предложения объектов-аналогов, учитывая корректировку на торг и техническое состояние объектов оценки.

Представленная на рынке стоимость объектов-аналогов отражает стоимость без корректировки на торг и без приведения объектов-аналогов к объектам оценки по состоянию.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено по результатам осмотра объектов оценки и на основании документов и сведений, представленных заказчиком оценки.

Технические характеристики объектов оценки представлены в Таблице 7.1.

Технические характеристики объектов оценки

№ п.п	Инв.№	Наименование	Основные характеристики	Износ, %
1	341	Поддоны для посолки сыров (творога) Таса, Tip Brzesc, TCO1MOO	Материал нержавеющая сталь AISI 316Ti. Дата ввода в эксплуатацию 2014 г. Габариты 1175×677×65 мм. Функциональное назначение: транспортировка и хранение творога. Количество 740 шт.	45

На момент осмотра (15.10.2020) объекты оценки находились по адресу: г. Минск, ул. Солтыса, 185; и не эксплуатировались.

Данные по техническим характеристикам, состоянию объектов оценки определялись оценщиком на основании визуального осмотра и отражены в утвержденном акте осмотра объектов оценки комиссией заказчика оценки ОАО «Минский молочный завод №1» от 14.10.2020.

8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Согласно стандарту СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» рыночная стоимость рассчитывается рыночными методами: доходным, затратным и сравнительным. При наличии недостаточного количества информации по оцениваемому объекту методикой расчета допускается использование одного или нескольких методов расчета.

Сравнительный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, по которым доступна информация о рыночных ценах с последующей корректировкой этих цен по элементам сравнения.

Для оборудования, на которое имеется информация о ценах продажи объектов-аналогов в открытых источниках информации на дату оценки (Приложение 3 настоящего отчета) целесообразно применение сравнительного метода оценки для расчета стоимости данного оборудования.

Исходя из анализа полученной информации и учитывая особенности объекта оценки, определение стоимости объекта оценки проводилось рыночным методом оценки – сравнительным. В качестве метода расчёта стоимости в сравнительном методе принят метод компенсационных корректировок.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ

9.1. Исследование рынка

При исследовании рынка осуществлялся поиск исходных данных на рынке с целью получения информации о сделках, предложениях, спросе на идентичные объекты или объекты, сходные с объектом оценки.

9.2. Анализ и отбор информации по объектам-аналогам

Анализ и отбор информации по объектам-аналогам производился на основании информации об объектах аналогичного функционального назначения, собранной при исследовании рынка, и выбора предполагаемых объектов-аналогов из общего числа объектов. Информация о предполагаемых объектах-аналогах представлена в Таблицах 2.1 - 2.2 Приложения 2 и в Приложении 3 настоящего отчета.