



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



Дата составления отчета: 18 апреля 2022 года

ОТЧЕТ

№ 1992/22

об определении рыночной стоимости размера арендной платы за пользование объектом оценки – Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986

Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений»
Дата осмотра:	28 марта 2022 г.
Дата оценки:	28 марта 2022 г.
Срок проведения оценки:	28 марта 2022 - 18 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	18 апреля 2022 г.

г. Тюмень, 2022 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

18 апреля 2022 г.

Директору Бюджетного учреждения
Ханты-Мансийского автономного
округа - Югры «Центр имущественных
отношений»
Ю. М. Семенковой

Уважаемая Юлия Михайловна!

В соответствии с Государственным контрактом № 05-22 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 28 марта 2022 года произведено определение рыночной стоимости размера арендной платы за пользование объектом оценки - **Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак AX18986** (Далее – Объект оценки).

Объект оценки принадлежит на праве собственности Департаменту по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на **18 апреля 2022 года**.

Итоговая величина оценки Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак AX18986	663 000,00	552 500,00	4 972,50	4 143,75

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328; Федерального закона от 21.10.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник





ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	33
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	42
19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
20. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	46
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	47



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Идентификационный номер (VIN)
1	Автобус КАВЗ 422430	2003	X1E42243030000360

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных методов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались затратный, сравнительный и доходный подходы. В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, с учетом округления и НДС (20%), рублей
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	663 390,00	Не применялся	Не применялся	-
	Весовой коэффициент	1	-	-	-
	Итого	663 390,00	-	-	663 390,00

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки с учетом всех допущений, ограничений на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	663 000,00	552 500,00	4 972,50	4 143,75



2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор (контракт) на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта является Муниципальным контрактом № 05-22 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы от 28 марта 2022, заключенный между Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений», именуемое в дальнейшем – «Заказчик», с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия», именуемое в дальнейшем – Исполнитель, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.1. – Определение задания на оценку

Объект оценки	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Собственник – Департамент по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры
Цель оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	28 марта 2022 г.
Дата осмотра	28 марта 2022 г.
Дата составления отчета	18 апреля 2022 г.
Срок проведения оценки	28 марта 2022 г. - 18 апреля 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	18 апреля 2022 г. – 18 октября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков - членов СРО при осуществлении ими оценочной деятельности. Оценщик - член СРО обязан неукоснительно соблюдать Устав СРО и исполнять решения органов управления СРО, принятые в рамках их компетенции.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал *профессиональной помощи в подготовке отчета*.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

• Сербская Анна Дмитриевна, Диплом бакалавра по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) образовательной программы: «Оценка собственности», регистрационный номер 421-89-1/20, выдан 23.06.2020 г. ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» г. Казань; Член Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.05.2021 г. за регистрационным № 1502; Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0021 от 29 апреля 2021 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч)

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



рублей. Срок действия страхового полиса по 29.04.2022 года. Дополнительное соглашение от 29 октября 2021 г. № 1521 PL 0021 к Полису страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1521 PL 0021 от 29.04.2021 г.

• Лутаева Юлия Дмитриевна, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 010185, от 29.06.2020 г. выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091; Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 027 от 02 июня 2021 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 03.06.2021 по 02.06.2022 года. Дополнительное соглашение от 07 декабря 2021 г. № 1521 PL 0027-№001 к Полису страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1521 PL 0027 от 02.06.2021 г.

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность, признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

4.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

• требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

• требования Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 10, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

○ Стандарт 1 «Общие положения», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.

○ взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

4.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13

Телефоны: + 7 (343) 380-80-82, + 7 (800) 333-87-38

Официальный сайт: [http:// www.srosvod.ru/](http://www.srosvod.ru/)

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, Заказчике оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Сведения о заказчике:

Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
Полное наименование	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры "Центр имущественных отношений"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31.10.2002
ИНН/КПП	8601001003/860101001
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23.

6.2. Сведения об исполнителе:

Исполнитель	ООО «Центр экономического содействия»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077203038956
Дата выдачи ОГРН	02.07.2007
ИНН	7204112210
Юридический адрес исполнителя	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
Почтовый адрес исполнителя	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
Фактический адрес исполнителя	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
Электронный адрес исполнителя	ocenka72@mail.ru
Сайт исполнителя	http://www.ocenka72.ru/
Телефон, факс	8 (3452) 53-31-93
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1520PL0054 от 14 декабря 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2022 по 31.12.2022 года.



6.3. Сведения об оценщике:

Фамилия, имя, отчество оценщика	Лутаева Юлия Дмитриевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091 E-mail: info@srosvod.ru Официальный сайт: http://www.srosvod.ru/
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 010185, от 29.06.2020 г. выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка движимого имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 025079-2 от 15.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 15.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0027 от 02 июня 2021 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 03.06.2021 по 02.06.2022 года. Дополнительное соглашение № 1521 PL 027-№001 к Полису страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1521 PL 0027 от 02.06.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года
Местонахождения оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
СНИЛС	169-6078-153 37
Номер контактного телефона Оценщика	+ 7 (3452) 533-193
Адрес электронной почты	ocenka72@mail.ru
Почтовый адрес оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
ИНН	861302232401
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521PL0054 от 14 декабря 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2022 по 31.12.2022 года.

6.4. Информация о привлекаемых оценщиках

При подготовке настоящего отчета привлекался оценщик Лутаева Юлия Дмитриевна, иные оценщики и организации не привлекались.



7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

7.2. Допущения, использованные Оценщиком

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО №3).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального обследования, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>

7.3. Ограничения, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской



Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п. 3 ФСО №3).

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

- Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8 ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость — это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость — это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов. «Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или



покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Отчет о стоимости относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7.4. Общие допущения и ограничения

- Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин 24 февраля 2022 года принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР. После чего условия для российской экономики кардинально поменялись. Иностраные санкции привели к значительному изменению обменного курса рубля, ограничили возможность использования Центральным Банком России золотовалютных резервов. Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 года до 20% годовых, что является рекордным значением с 01 января 2016 года, когда ставка рефинансирования была приравнена к ключевой ставке Центрального Банка.

- Рынок машин и оборудования испытывает влияние неопределенности, вызванной иностранными санкциями и резким повышением ключевой ставки. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.



• Стоимость, определенная в настоящем отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). В связи с чем, мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого изменения стоимости.

• Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать рыночную стоимость объекта (объектов) оценки.

7.5. Специальные условия, использованные Оценщиком

1. Объект оценки не подлежит изменению.
2. Осмотр Объекта оценки подтверждается визуальным материалом, который приводится в приложении к отчету.
3. Допускается использование Оценщиком данных, характеризующих объект оценки, полученных самостоятельно, в случае отсутствия у Заказчика данной информации по Объекту оценки.



8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

8.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы и источников

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература и источники:

1. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средства с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (п. 4.2.2. РД37.009.015-98)
2. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98, Москва, 1999;
3. Коммерческие предложения, прайс-листы и Интернет-сайты фирм-производителей;
4. «Оценка автотранспортных средств» Ю. В. Андрианов, г. Москва, 2005;
5. Методического Руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления" (РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7. Москва, 2009);
6. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Институт профессиональной оценки. 2012;
7. Журналы «Эксперт-Урал», «Авто-Ревю», коммерческие предложения, прайс-листы и интернет-сайты фирм-производителей;
8. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А., издание второе, Нижний Новгород, 2019 г.;
9. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие Н. В. Вейг, 2009 г.



***9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Паспорт транспортного средства 45 КО 217937.



10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов

Федеральные законы: Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328.

Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» – Свод стандартов оценки 2006 Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Утверждены Правлением Ассоциация «МСО», Протокол №15 от 07.06.2012).

10.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объект оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.2. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРОО «СВОД» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости Объект оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД».

10.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»),



утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.



11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Описание объекта оценки

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (ФСО №3);
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135).

11.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Все составляющие элементы объекта оценки являются имуществом – Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры

Информация об обременениях права собственности на объект оценки Заказчиком не предоставлена.

Определение рыночной стоимости, в рамках настоящего отчета, производится для определения рыночной стоимости объекта оценки. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

11.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

В отношении объекта оценки обременения не выявлены.

11.1.3. Сведения о физических свойствах имущества

Сведения о конструктивных элементах, а также их состоянии приведены на основании визуального осмотра и данных предоставленной заказчиком документации. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к отчету.

Таблица 11.1. – Характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Информация о технических характеристиках
1	Автобус КАВЗ 422430	2003	идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360; модель, № двигателя –Д238 М2-26 30179835; кузов (кабина, прицеп) – 30000360; цвет желтый; мощность двигателя, л. с. (кВт): 180; рабочий объем двигателя, куб. см: 11150; тип двигателя: дизельный; разрешенная максимальная масса, кг: 12250; масса без нагрузки, кг: 9930

11.1.4. Сведения об износе

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.



№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Накопленный износ, %
1	Автобус КАВЗ 422430	2003	78,94

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

11.1.5. Сведения об устареваниях

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объекта оценки, факторы функционального устаревания для оцениваемого имущества, входящего в состав объекта оценки, не были выявлены.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объекта оценки, факторы внешнего устаревания не были выявлены.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к движимому имуществу – автотранспортное средство.

11.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки

В соответствии с визуальным обследованием и данным, предоставленным Заказчиком, оцениваемое транспортное средство, используется по назначению.

11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

на его стоимость: отсутствуют.

11.5. Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Балансовая стоимость не влияет на рыночную стоимость Объекта оценки.

11.6. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений» Адрес: 628012, АО Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23., тел. 8 (3467) 323-804, ИНН 8601001003, КПП: 860101001, ОГРН: 1028600510421, Банковские реквизиты: РКЦ г. Ханты-Мансийск /УФК по ХМАО-Югре, К/с 03224643718000008700, Л/с 430315120, БИК 007162163.



12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Российский авторынок в феврале 2022 г.

Аналитическое агентство «АВТОСТАТ» совместно с АО «Электронный паспорт» провели исследование российского рынка новой коммерческой техники по итогам января нынешнего года. Результаты исследования показывают, что его объем составил 14 тыс. машин – на 4,3% больше, чем за тот же месяц 2021 года.

Более половины (53,4%) рынка комтранса в январе пришлось на сегмент легких коммерческих автомобилей (LCV). В количественном выражении это составляет 7,5 тыс. купленных экземпляров – на 2,5% выше результата годичной давности.

40% рынка заняли грузовые автомобили, которые были приобретены тиражом в 5,6 тыс. штук (+8,4%). Оставшиеся 6,5% – это сегмент автобусов. В январе объем их покупок даже снизился (-4,7% до 907 шт.).

Как видно, более высокий рост, чем в среднем по рынку, показали грузовики, что позволило им в январе 2022-го нарастить долю. А вот у LCV и автобусов она, напротив, снизилась.

Тип ТС	Январь 2022	Январь 2021	Изм., %	Доля 2022, %	Доля 2021, %	Изм. доли, п.п.
LCV	7 486	7 304	2,5	53,4	54,3	-0,9
Грузовики	5 619	5 183	8,4	40,1	38,6	1,5
Автобусы	907	952	-4,7	6,5	7,1	-0,6
Всего	14 012	13 439	4,3	100,0	100,0	

На рынке LCV безоговорочно господствует российский бренд GAZ – в январе нынешнего года его доля составила почти 42%. При этом за год она выросла на 3,5 процентных пункта. В прошлом месяце было куплено 3 140 легких коммерческих машин этой марки, что на 12% превышает уровень января 2021-го.

Второе место, с более чем двукратным отставанием от лидера, занимает американский Ford (1 433 шт.), рыночный объем которого вырос на 85%. Третьей финиширует отечественная LADA (881 шт.), показывающая падение почти на 5%.

В ТОП-10 марок, кроме GAZ и Ford, положительную динамику демонстрируют также Hyundai и Opel. Если корейский бренд увеличил объем годичной давности на 28,4%, то немецкий – сразу в 2,3 раза (на низкой базе прошлого периода). Соответственно остальные марки показывают падение, причем сильнее всего оно оказалось у немецкого Volkswagen – практически наполовину.

№	Марка	Январь 2022	Январь 2021	Изм., %	Доля 2022, %	Доля 2021, %	Изм. доли, п.п.
1	GAZ	3 140	2 804	12,0	41,9	38,4	3,5
2	FORD	1 433	775	84,9	19,1	10,6	8,5
3	LADA	881	925	-4,8	11,8	12,7	-0,9
4	УАЗ	819	1 319	-37,9	10,9	18,1	-7,2
5	PEUGEOT	303	358	-15,4	4,0	4,9	-0,9
6	VOLKSWAGEN	193	366	-47,3	2,6	5,0	-2,4
7	CITROEN	150	166	-9,6	2,0	2,3	-0,3
8	HYUNDAI	131	102	28,4	1,7	1,4	0,3
9	MERCEDES-BENZ	127	170	-25,3	1,7	2,3	-0,6
10	OPEL	119	52	128,8	1,6	0,7	0,9
	Прочие	190	267	-28,8	2,5	3,7	-1,2
	Итого	7 486	7 304	2,5	100,0	100,0	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Как и в марочном рейтинге, среди моделей первые три позиции принадлежат продукции GAZ, Ford и LADA соответственно. Лидером снова стала GAZ Gazelle NEXT, январский объем которой составил 1 739 единиц. Ford Transit – второй (1 432 шт.), фургон LADA Largus VU – третий (847 шт.).

При этом в ТОП-10 моделей только у трех наблюдается отрицательная динамика – УАЗ 3909 (-59,7%), Volkswagen Caravelle (-35,6%) и Peugeot Traveller (-12,9%). Остальные семь моделей находятся «в плюсе», а, кроме Ford Transit, высокий рост имеют еще GAZ 2752 (+56,5%) и УАЗ 3962 (+50%).

№	Модель	Январь 2022	Январь 2021	Изм., %	Доля 2022, %	Доля 2021, %	Изм. доли, п.п.
1	GAZ GAZELLE NEXT	1 739	1 532	13,5	23,2	21,0	2,2
2	FORD TRANSIT	1 432	774	85,0	19,1	10,6	8,5
3	LADA LARGUS VU	847	812	4,3	11,3	11,1	0,2
4	GAZ 3302	672	596	12,8	9,0	8,2	0,8
5	GAZ 2752	324	207	56,5	4,3	2,8	1,5
6	УАЗ 3909	306	760	-59,7	4,1	10,4	-6,3
7	УАЗ ПРОФИ	219	201	9,0	2,9	2,8	0,1
8	PEUGEOT TRAVELLER	135	155	-12,9	1,8	2,1	-0,3
9	УАЗ 3962	129	86	50,0	1,7	1,2	0,5
10	VOLKSWAGEN CARAVELLE	114	177	-35,6	1,5	2,4	-0,9
	Прочие	1 569	2 004	-21,7	21,0	27,4	-6,4
	Итого	7 486	7 304	2,5	100,0	100,0	

На рынке грузовиков все так же лидирует отечественный КАМАЗ, на долю которого в январе пришлось порядка 40%. За месяц продукция Камского автозавода разошлась тиражом в 2 184 новых автомобиля – на 5,6% больше, чем в январе 2021 года.

В тройку лидеров попадают еще два российских бренда – GAZ и Ural. Но их объемы (559 и 502 шт. соответственно) примерно в 4 раза ниже, чем у КАМАЗ. При этом оба они демонстрируют довольно уверенный рост (+23,9% и +61,4%).

Отметим также, что только три марки в январском ТОП-10 показывают рыночное падение – шведские Scania (-2,9%) и Volvo (-42,1%), а также белорусский MAZ (-26,2%). Остальные отметились ростом, а наилучший результат имеет китайский Howo, объем которого вырос в 5,5 раза.

№	Марка	Январь 2022	Январь 2021	Изм., %	Доля 2022, %	Доля 2021, %	Изм. доли, п.п.
1	KAMAZ	2 184	2 068	5,6	38,9	39,9	-1,0
2	GAZ	559	451	23,9	9,9	8,7	1,2
3	URAL	502	311	61,4	8,9	6,0	2,9
4	SCANIA	265	273	-2,9	4,7	5,3	-0,6
5	MAZ	228	309	-26,2	4,1	6,0	-1,9
6	VOLVO	228	394	-42,1	4,1	7,6	-3,5
7	SHACMAN (SHAANXI)	190	124	53,2	3,4	2,4	1,0
8	MERCEDES-BENZ	186	167	11,4	3,3	3,2	0,1
9	ISUZU	154	125	23,2	2,7	2,4	0,3
10	HOWO	132	24	450,0	2,3	0,5	1,9
	Прочие	991	937	5,8	17,6	18,1	-0,5
	Итого	5 619	5 183	8,4	100,0	100,0	

Шесть из десяти представителей модельного рейтинга по итогам января относятся к отечественным маркам. Это – четыре модели КАМАЗ и по одной – GAZ и Ural.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лидером января стал КАМАЗ 43118 с показателем 550 единиц, показав при этом падение почти на 10%. Второе место занял GAZ Gazon NEXT (410 шт.), который, напротив, прибавил в объемах на 36%. Замкнул тройку лидеров КАМАЗ 5490 (403 шт.; +75,2%).

Также стоит отметить, что, помимо КАМАЗ 43118, рыночное падение в январе продемонстрировали КАМАЗ 65115 (-8,1%) и Volvo FH (-20,7%).

№	Модель	Январь 2022	Январь 2021	Изм., %	Доля 2022, %	Доля 2021, %	Изм. доли, п.п.
1	KAMAZ 43118	550	609	-9,7	9,8	11,7	-1,9
2	GAZ GAZON NEXT	410	302	35,8	7,3	5,8	1,5
3	KAMAZ 5490	403	230	75,2	7,2	4,4	2,8
4	KAMAZ 65115	316	344	-8,1	5,6	6,6	-1,0
5	KAMAZ 6520	257	170	51,2	4,6	3,3	1,3
6	URAL 4320 NEXT	172	75	129,3	3,1	1,4	1,7
7	MERCEDES-BENZ ACTROS	159	123	29,3	2,8	2,4	0,4
8	VOLVO FH	149	188	-20,7	2,7	3,6	-0,9
9	SHACMAN (SHAANXI) SX3318	115	25	360,0	2,0	0,5	1,5
10	RENAULT T-SERIES	105	38	176,3	1,9	0,7	1,2
	Прочие	2 983	3 079	-3,1	53,1	59,4	-6,3
	Итого	5 619	5 183	8,4	100,0	100,0	

Если в сегменте LCV и грузовых автомобилей на долю лидеров (GAZ и КАМАЗ соответственно) приходится менее половины рынка, то среди автобусов этот показатель заметно выше. Так, доля PAZ в январе 2022 года составила 56,3%, причем год назад она была еще больше (62,7%). В прошлом месяце у этого отечественного производителя объемы рынка упали сильнее (-14,4% до 511 шт.), чем в целом по стране.

Кроме PAZ, падение в январе продемонстрировали еще российский LIAZ (-58%) и белорусский MAZ (-2%). У остальных участников марочного ТОП-10 в прошлом месяце отмечен рост, причем у некоторых весьма значительный – вследствие низкой сравнительной базы. Также обращает на себя внимание, что первые семь позиций принадлежат отечественным брендам, а остальные три – китайским.

№	Марка	Январь 2022	Январь 2021	Изм., %	Доля 2022, %	Доля 2021, %	Изм. доли, п.п.
1	PAZ	511	597	-14,4	56,3	62,7	-6,4
2	NEFAZ	122	95	28,4	13,5	10,0	3,5
3	LIAZ	54	129	-58,1	6,0	13,6	-7,6
4	MAZ	49	50	-2,0	5,4	5,3	0,1
5	KAMAZ	36	0		4,0	0,0	4,0
6	KAVZ	31	2	1450,0	3,4	0,2	3,2
7	VOLGABUS	24	6	300,0	2,6	0,6	2,0
8	HIGER	21	0		2,3	0,0	2,3
9	YUTONG	21	11	90,9	2,3	1,2	1,1
10	LOTOS	20	2	900,0	2,2	0,2	2,0
	Прочие	18	60	-70,0	2,0	6,3	-4,3
	Итого	907	952	-4,7	100,0	100,0	

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/50458/>



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования, следующим критериям: законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наиболее эффективное использование
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для использования объекта по назначению, как наиболее эффективного.



14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. Описание применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

14.1.1 Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объекты оценки способны приносить, а также связанные с ним расходы.

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

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

14.1.2 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки



другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 19 ФСО № 1).

На дату оценки при определении рыночной стоимости объекта оценки указанное условие выполняется, ввиду этого применить затратный подход на дату оценки представляется возможным.

Рыночная стоимость в рамках затратного подхода определяется как сумма затрат на их воспроизводство или замещение уменьшенная на величину износа и устареваний.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

В рамках настоящей оценки применялся метод расчета затрат на замещение по цене однородного объекта.

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Последовательность определения стоимости:

- 1. Определение стоимости замещения объекта;*
- 2. Определение износа объекта;*
- 3. Определение рыночной стоимости (стоимость замещения – накопленный износ).*

14.2. Вывод о применимости вышеописанных методов для целей настоящей оценки

Руководствуясь п.24 раздела V «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «*Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки*», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщик пришел к следующим выводам:

Вывод о применимости вышеописанных методов для оценки Объекта оценки

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.16 ФСО №1).

Основные этапы оценки данным подходом.

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа рыночных ставок арендной платы. Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от имущества при его 100% использовании без учета потерь и расходов.
2. Оценка потерь от недозагруженности и неуплат, определение действительного валового дохода. Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидок на недоиспользование имущества.
3. Расчет величины операционных издержек по эксплуатации оцениваемого имущества. Данный расчет основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.
4. Определение величины чистого операционного дохода от объекта. Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.
5. Определение ставки дисконтирования или капитализации в зависимости от выбранного



метода.

6. Определение рыночной стоимости имущества путем приведения будущих доходов к их текущей стоимости.

Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не заплатит по сравнению с другим объектом, приносящей аналогичный доход.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.13 ФСО №1).

Основные этапы процедуры оценки.

1. Изучение рынка, выделение сегментов, к которым относятся оцениваемое имущество.
2. Выявление цен сделок или цен предложения вторичного рынка имущества, аналогичных оцениваемому.
3. Окончательный отбор 3-5 аналогов, сопоставимых с оцениваемым имуществом.
4. Приведение характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого имущества путем внесения поправок на время продажи, износ, местоположение (для недвижимого имущества), физические характеристики, уровень доходности (как правило, для недвижимого имущества).
5. Анализ приведенных (скорректированных) цен аналогов и итоговое заключение о рыночной стоимости имущества.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка. Подход на основе сравнения продаж отражает ту цену, которая реально может возникнуть на рынке.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 19 ФСО №1).

Затратный подход основан на принципе замещения, который гласит, что типичный покупатель не заплатит за имущество больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Основные этапы процедуры оценки затратным подходом.

1. Определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения имущества.
2. Определение величины износа имущества.
3. Расчет рыночной стоимости имущества путем вычитания из стоимости воспроизводства/стоимости замещения величины накопленного износа.

$$PC = PVC (ПЗС) - И,$$

где PC – рыночная стоимость, руб.;

PVC (ПЗС) – полная стоимость воспроизводства/замещения, руб.;

И – износ, руб.

Вывод о применимости подходов

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п. 17 ФСО № 1).

Доходный подход при оценке транспортных средств как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств: доходный подход даёт достаточно точные результаты в случае, когда объект оценки является типично доходным объектом, способным генерировать доход как самостоятельная единица; транспортное средство является, с одной стороны массовым изделием, с другой – не является типично доходным объектом, поэтому их оборот на рынке, в подавляющем большинстве, подчиняется закономерностям рынков с совершенной конкуренцией.



Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с ним расходы.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов (п. 14 ФСО № 1).

Вторичный рынок продажи оцениваемого вида техники не развит. На дату оценки отсутствует информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогично оцениваемого. Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применяется.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 20 ФСО № 1).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на приобретение идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

В рамках настоящей оценки оценщику представляется возможным определить рыночную стоимость объекта оценки затратным подходом, а именно методом замещения по цене однородного объекта, так как оцениваемое транспортное средство выпускается на дату оценки.

Таким образом, затратный подход в рамках настоящей оценки применяется.

Вывод: Рыночная стоимость Объектов оценки в рамках настоящей оценки определялась с использованием затратного подхода.



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход с точки зрения доходности объекта оценки представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

При оценке объекта оценки доходным подходом может быть использован один из двух методов – дисконтирования потоков денежных средств и прямой капитализации дохода.

Доходный подход обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной единицы и, когда эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных).

Ввиду отсутствия истории выделенных конкретных результатов хозяйственной деятельности как самостоятельной единицы оцениваемого транспортного средства, доходный подход в настоящем отчёте не применялся.



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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 (п. 18 ФСО № 1).

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

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

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения нового аналогичного объекта движимого имущества со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость приобретения аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект движимого имущества больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение движимого имущества, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому движимому имуществу.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1. Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;

2. Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась с учетом затрат на замещение объекта ($C_{\text{воспр}}$).

Основными этапами затратного подхода в ходе оценки стоимости Объекта оценки являются:

1. Расчет полной восстановительной стоимости Объекта оценки;
2. Определение величины накопленного износа;
3. Расчет итоговой стоимости Объекта оценки.

Определение полной восстановительной стоимости транспортного средства

Полная восстановительная стоимость транспортного средства в настоящем отчете определялась на основании метода расчета по цене однородного объекта.

Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, используемым материалам и технологии



изготовления. Причем однородный объект может иметь совсем иное назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект имеет определенное хождение на рынке и современная цена на него известна.

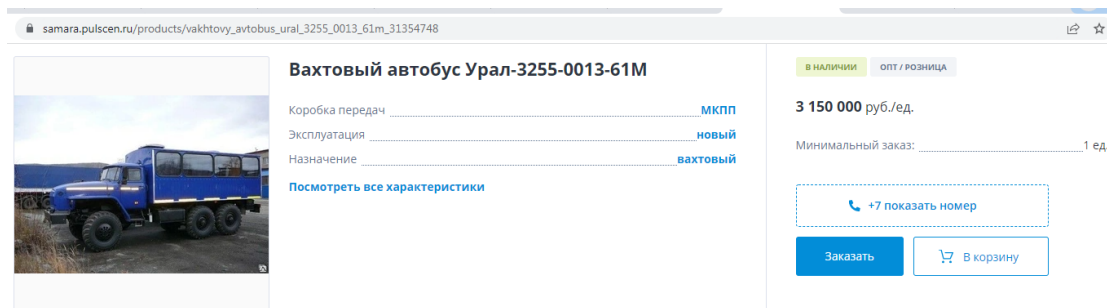
Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для них производственных факторов. Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки.

Поскольку все вышеперечисленные показатели формируют итоговую стоимость в качестве полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным принять стоимость объекта-аналога в том виде, в каком она представлена в публичных источниках ценовой информации.

Для объекта оценки выпускаемые на дату оценки модификации ТС значительно отличаются от оцениваемой модификации (имеют более улучшенные технические характеристики, применяемые технологии в производстве ТС, более современный дизайн), данный фактор может существенно исказить рыночную стоимость объекта оценки. В связи с этим затратный подход не применяется.

Таблица 16.1 – Расчет полной восстановительной стоимости транспортного средства в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование аналога	Источник информации	ПВС, рублей (с учетом НДС)
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	Вахтовый автобус Урал-3255-0013-61М	https://samara.pulscen.ru/products/vakhtovy_avtobus_ural_3255_0013_61m_31354748	3 150 000,00



https://samara.pulscen.ru/products/vakhtovy_avtobus_ural_3255_0013_61m_31354748

Обоснование метода определения износа

При определении рыночной стоимости транспортных средств используются методические руководства РД 37.009.015-98 и Р-03112194-0376-98, отличные друг от друга, в том числе и методикой определения, накопленного транспортным средством физического износа в зависимости от срока эксплуатации и пробега транспортного средства. В первом случае, потеря стоимости в зависимости от срока службы описана линейной зависимостью, в то время как вторая методика предлагает экспоненциальную зависимость, снижение стоимости в соответствии с которой происходит неравномерно (резкое снижение в первые годы эксплуатации и постепенное сглаживание в последующем времени, при этом, расчетное значение физического износа не превышает 100%-ого барьера). Методика определения физического износа транспортных средств, предложенная Р-03112194-0376-98, в большей степени отражает процесс утери стоимости транспортными средствами, т.к. в начале эксплуатации проходит «обкатка» двигателя, притирка деталей, выявление заводского брака, после чего узлы и агрегаты транспортного средства выходят на стабильный уровень работы. С течением времени текущие и капитальные ремонты отдельных узлов и деталей увеличивают в целом срок службы всего транспортного средства, что графически



выражается сглаживанием графика потери стоимости. На основании вышесказанного Оценщик считает справедливым отказ от использования в своих расчетах при определении стоимости транспортных средств методологии, изложенной в РД 37.009.015-98.

Методология определения величины накопленного износа

Таблица 16.2 – Характеристики износа⁴

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, незарегистрированное в органах ГИБДД автотранспортное средство в отличном состоянии. После выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое	0-10
Фактически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполнением объема технического обслуживания и не требующего ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта и замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, после выполнения работ текущего ремонта (замены), агрегатов, ремонта (наружной окраски), кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	До 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения. Отсутствие технической возможности осуществления такового. Не пригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Описание технического состояния объекта оценки составлено по информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным образом, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Таблица 16.3 – Характеристики технического состояния объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Год изготовления	Техническое состояние
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак AX18986	2003	Неудовлетворительное

После определения полной суммы затрат на создание (приобретение) объекта оценки определяется износ.

Принято выделять три вида износа:

1. Физический износ;
2. Функциональное (моральное устаревание);
3. Внешнее устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Для оценки физического износа (Иф) транспортных средств в общем случае применяется методика, учитывающая как эффективный, так и нормативный возраст.

Метод эффективного возраста

Для всех составляющих объекта оценки физический износ рассчитывался, исходя из эффективного возраста объекта оценки. Метод расчета износа по эффективному возрасту основан на том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку физической жизни, как накопленный физический износ к текущей восстановительной стоимости.

Оцениваемое имущество может находиться на консервации или не использоваться по другим причинам. Кроме того, периодически проводятся капитальные и текущие ремонты, которые увеличивают срок службы оцениваемого имущества. Реальный возраст определяется экспертно, по внешним признакам износа.

⁴ Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98.8 издание – М., ООО «Прайс-Н, 2010»



Формула расчета реального возраста имеет следующий вид:

$$T = T_{xp}^n$$

T – реальный возраст техники,

T_{xp} – хронологический возраст техники,

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения – расчетный параметр, отражающий техническое состояние транспортного средства на дату проведения оценки, учитывает условия эксплуатации и хранения, периодичность и качество проводимых ремонтов и другие факторы, влияющие на техническое состояние транспортного средства: интервал значения от 0,25 (для новой техники) до 1,25 (для неудовлетворительно эксплуатирующейся техники).

Таблица 16.4 – Интервалы значений коэффициента торможения

Состояние	Интервал значений для коэффициента торможения
использовавшаяся техника, не требующая ремонта	0,25-0,5
использовавшаяся техника, пригодная к использованию, с учетом своевременного технического обслуживания	0,5-0,75
использовавшаяся техника, требующая текущего или капитального ремонта	0,75-1
техника, непригодная к применению в существующем виде или лом	1-1,25

Чаще всего в оценке используется упрощенная линейная зависимость неустранимого физического износа от эффективного возраста. Тогда, для получения процентных результатов, формула принимает вид:

$$I_{\text{нф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{НСС}} \times 100\%,$$

где: ЭВ – эффективный возраст, лет;
НСС – нормативный срок службы, лет.

В качестве нормативного срока службы обычно принимают срок полезного использования объекта оценки – период, в течение которого, как предполагается, актив будет производить продукцию и приносить доход своему владельцу.

Эффективный возраст инвентарных единиц, составляющих объект оценки, в данной формуле определяется, как величина, равная фактическому возрасту объекта. При этом, если установлено, что эксплуатирование объекта происходило с нарушениями норм эксплуатации, либо если объект эксплуатировался в агрессивной среде, то эффективный возраст определяется экспертным путём и его величина превышает фактический возраст. С другой стороны, при надлежащих условиях эксплуатации фактический возраст может превышать эффективный возраст.

Нормативные сроки службы обычно устанавливаются изготовителем, исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации, и должны быть записаны в технической и эксплуатационной документации. Однако во многих случаях в указанной документации требуемая информация отсутствует. В качестве рекомендательного ориентира могут быть использованы сроки службы основных фондов, по которым установлены единые нормы амортизационных отчислений (ЕНАО). Однако, следует учитывать, что сроки службы, рассчитанные по ЕНАО, по сравнению с реальными нормативными сроками службы несколько укорочены. При выборе нормативного срока службы по ЕНАО он применяется с коэффициентом 1,2. В качестве примера можно привести РД 10-112-2-09 Методические рекомендации по экспертному обследованию грузоподъемных машин. ЧАСТЬ 2. Краны стреловые общего назначения и краны манипуляторы грузоподъемные. Поэтому расчет по ним даст несколько заниженные значения средних сроков службы. Подобным образом можно использовать нормативные сроки службы, основанные на ОКОФ. Только в этом случае поправочный коэффициент можно принять равным 1,3.



Таблица 16.5 – Значения корректирующего коэффициента для расчета нормативных сроков⁵

Группы	Корректирующие коэффициенты	Классификатор	Источник
Все	1,3	ОКОФ	Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев. Под ред. М. А. Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006-288 с.: ил.
Все	1,2	ЕНАО	Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев. Под ред. М. А. Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006-288 с.: ил.

Нормативный срок эксплуатации определялся по Постановлению Правительства РФ от 01.01.2002 №1 (ред. от 28.04.2018 №526) «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

При определении нормативного срока службы для объекта оценки выбирается среднее значение.

Таблица 16.6 – Определение нормативного срока службы объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Код ОКОФ	Группа	Срок полезного использования	Нормативный срок службы, лет	Скорректированный срок службы, лет
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	310.30.99.10.000	4	5-7	6	6

Возраст оцениваемого имущества определяется как хронологический (с даты выпуска) и реальный (по техническому состоянию на дату оценки).

Таблица 16.7 – Расчет физического износа объекта оценки на основе фактического возраста

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	Фактический срок службы, лет	Коэффициент торможения	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Износ, %
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	2003	19	0,5	4,36	6	73

Физический износ для оцениваемого транспортного средства определяется экспертно, по внешним признакам износа и проведенному аудиту (устному опросу) пользователей имущества. При согласовании физического износа оцениваемого объекта экспертному методу и методу срока жизни был присвоен равный удельный вес.

Таблица 16.8 – Согласование физического износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Коэффициент износа, % (метод срока жизни)	Коэффициент износа, % (экспертный метод)	Согласованный физический износ, %
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	73	75	74

Для транспортных средств, которые имеют механические повреждения, необходимо рассчитать коэффициент, учитывающий объем таких повреждений. Расчет ведется на основании методического руководства «Исследование Автомобилотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» (Е. Л. Махнин, С. В. Федотов, А. С. Казюлин, Д. М. Кошелев).

⁵ Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание первое. Лейфер Л. А., Фролов Н. Н., Маслов С. А., Нижний Новгород, 2015



Таблица 16.9 – Величина коэффициента, учитывающего объем механических повреждений

Объем механических повреждений	Процентное соотношение стоимости неповрежденных элементов к стоимости автомобиля, %	Значения коэффициента, учитывающего объем механических повреждений	
		Интервал	Среднее
Незначительный	Более 80	Интервал	0,9-1
		Среднее	0,95
	80 - 60	Интервал	0,8-0,9
		Среднее	0,85
Средний	60 - 40	Интервал	0,7-0,8
		Среднее	0,75
	40 - 20	Интервал	0,6-0,7
		Среднее	0,65
Значительный	20 - 0	Интервал	0,5-0,6
		Среднее	0,55

На основании данных обследования объекта оценки у оцениваемого транспортного средства механические повреждения были выявлены в незначительном объеме.

Итоговое значение величины физического износа объекта оценки определяется как произведение физического износа, рассчитанного с учетом возраста, пробега и экспертного мнения на коэффициент, учитывающий объем механических повреждений, по следующей формуле:

$$D_{\text{физ}} = \left(1 - \left(\left(1 - \frac{D_0}{100}\right) \times \left(1 - \frac{K_{\text{оп}}}{100}\right)\right)\right) \times 100\% , \quad \text{где:}$$

$D_{\text{физ}}$ – физический износ, %;

D_0 – согласованный физический износ, рассчитанный методом срока жизни и экспертным методом, %;

$K_{\text{оп}}$ – коэффициент, учитывающий объем механических повреждений.

Итоговое значение физического износа объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 16.10 – Физический износ с учетом механических повреждений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованный физический износ, %	$K_{\text{оп}}$, %	Итого физический износ, %
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	74	10	76,60

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных транспортных средств. Снижение привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой его обесценение.

Подлежащий оценке объект обладает моральным износом. В общем случае расчет морального износа объекта проводится по формуле:

$$I_M = \sum_{p=1}^4 I_{Mp} ,$$

где I_{Mp} – р-ый фактор, учитываемый при определении морального износа объекта, %.

Расчет значения первого фактора, учитывающего на дату оценки снятие объекта с производства, производится по формуле:

$$I_{M1} = \begin{cases} 2 \times T_{\text{сн}} \% & \text{при } T_{\text{сн}} \leq 10 \text{ лет} \\ 20\% & \text{при } T_{\text{сн}} > 10 \text{ лет} \end{cases} ,$$



где $T_{сн}$ – срок, прошедший с даты снятия объекта с производства, до даты оценки, лет.

Значение фактора морального износа ИМ2, учитывающего прекращение выпуска запасных частей к объекту, равно ИМ2 =20%.

Значение фактора морального износа ИМ3, учитывающего попадание ранее (до даты оценки) объекта в аварии, равно ИМ3 =5%.

Значение фактора морального износа ИМ4, учитывающего количество владельцев объекта (более 3 владельцев по данным регистрационных документов), равно ИМ4 =20%.

При определении функционального износа транспортных средств руководствуются следующими правилами (п.4.10.1 РД 37.009.015-98):

1. Имущество, бывшее в употреблении и не пользующееся спросом на рынке, может быть уценено по признаку морального старения на 10%;

2. Если на момент оценки прекращен выпуск объекта оцениваемой модификации, полученная стоимость может быть снижена в диапазоне от 5 до 30%;

3. Если на момент оценки прекращен выпуск запасных частей для объекта оцениваемой модификации, полученная стоимость может быть дополнительно снижена до 15%.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями.

Явных признаков воздействия внешнего износа при анализе социально-экономической среды не выявлено.

Анализ и сопоставление всех указанных видов износа дают в совокупности накопленный износ оцениваемого объекта.

$$I_n = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}))$$

Таблица 16.11 – Расчет накопленного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Внешнее устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	76,60	10	0	78,94

Ниже представлены расчеты рыночной стоимости транспортного средства в рамках затратного подхода.

$$PC = ПВС \times (1 - I_{\phi}), \quad \text{где:}$$

PC – рыночная стоимость транспортного средства, определенная в рамках затратного подхода, руб.;

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость нового аналога, руб.;

I_{ϕ} – накопленный физический износ транспортного средства, ед.

Таблица 16.12 – Расчет рыночной стоимости транспортного средства в составе объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	ПВС, руб.	Величина совокупного износа, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	2003	3 150 000,00	2 486 610,00	663 390,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода составила:

Таблица 16.13 – Результаты расчета стоимости сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	Рыночная стоимость, рублей
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак AX18986	2003	663 390,00



17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии с «Федеральными стандартами», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Для определения стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком был проанализирован рынок оцениваемой техники Российской Федерации по состоянию на дату оценки. Поиск аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- комплектация объекта;
- год выпуска;
- степень изношенности;
- условия и среда эксплуатации;
- территориальное местоположение объекта.

По мнению оценщика, на сегодняшний день сравнительный подход является основным подходом, дающим реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Расчет стоимости представлен в виде таблицы. Таблица включает в себя характеристики объектов и поправки на разницу в стоимости объекта оценки и объектов, взятых для сравнения. По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

1. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

2. Положительная поправка вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта. Корректировки проводятся по следующим элементам:

- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и пр.

При анализе вторичного рынка оцениваемого имущества, объявления о продаже аналогичного транспортного средства не были выявлены. В результате чего, сравнительный подход не применяется.



18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При определении рыночной стоимости муниципальной собственности, входящей в состав объекта оценки применен затратный подход, установлено значение весового коэффициента 1.

Таблица 18.1. – Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, с учетом округления и НДС (20%), рублей
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	663 390,00	Не применялся	Не применялся	-
	Весовой коэффициент	1	-	-	-
	Итого	663 390,00	-	-	663 000,00

Таблица 18.2. – Итоговые результаты оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) и округлением, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	663 000,00	552 500,00

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.



19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с целью проведения настоящей оценки, в рамках настоящего Отчета, оценщиком определена величина арендной платы за пользование объектом оценки в год. В настоящем Отчете рыночная величина арендной платы за пользование оцениваемым объектом рассчитывается как процент от рыночной стоимости объекта.

Основанием для определения процента от рыночной стоимости объекта является следующее предположение: для собственника доход от предоставления объекта в аренду должен быть равен доходу, который может быть получен от продажи объекта по рыночной стоимости с последующим вложением вырученных средств в активы, доходность которых сравнима с доходностью объекта оценки.

Таким образом, расчет величины годовой рыночной арендной платы, производится по следующей формуле:

$$A = C_{он} \times K_{\partial}, \text{ где}$$

A – величина годовой рыночной арендной платы.

$C_{он}$ – рыночная стоимость объекта.

K_{∂} – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Коэффициент, определяющий доходность рынка определяется на основании Ставки Центрального Банка и принимается в размере 17%.

Ключевая ставка

с 11.04.2022

17,00%

<https://www.cbr.ru/>

Надбавка за риск вложения в объект движимого имущества находится в диапазоне от 0 до 5% и является компенсацией инвестора за рискованность вложений в объекты движимого имущества и учитывает в том числе, надежность арендатора объектов. Исходя из анализа рыночной ситуации, Учитывая конструктивные особенности объекта оценки, Оценщик принимает величину надбавки за риск в размере средней величины 2,5%.

Надбавка за инвестиционный менеджмент в диапазоне от 0 до 5%. Управление инвестициями в оборудование и инвентаре требует определенных усилий (например, выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объектов имущества, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент. Исходя из анализа рыночной ситуации, Оценщики принимают величину надбавки за риск в размере средней величины 2,5%.

Надбавка за низкую ликвидность вложения в диапазоне от 0 до 5%. Это компенсация за обычно длительную рыночную экспозицию объекта недвижимости при продаже или за время, необходимое на поиск нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

На наш взгляд, целесообразно использовать поправку на ликвидность на уровне депозитной ставки в Сберсберегательном банке РФ (как одном из наиболее надежных банков), учитывающую альтернативное вложение капитала на срок, условно равный экспозиции объекта.

$$R_{ликв.} = (D / 12) n, \text{ где}$$

D — безрисковая ставка

n — срок возможной экспозиции объекта, исходя из его ликвидности

Исходя из того, что средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 4-8 месяцев, а также, учитывая, состояние и ликвидность Объекта оценки, принимаем срок экспозиции равным 6 месяцам, что соответствует среднему значению срока экспозиции подобных объектов. Таким образом, поправку на ликвидность $R_{ликв.}$ мы принимаем равной 3,38% ($6,75/12 \times 6$).



Вторая составляющая ставки капитализации – ставка возмещения капитала C_{sff} . Ставка возмещения капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость. Процесс возврата основной суммы капитала, зависит от динамики изменения стоимости актива во времени, что определяется, например, при его продаже. Актив вследствие износа, может терять свою стоимость, или повышать стоимость из-за инфляции.

Существует три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

1. Изменение стоимости основной суммы инвестиций не прогнозируется, возмещение капитала происходит из стоимости актива на величину первоначальных инвестиций при его перепродаже;

2. Когда ожидается, что стоимость вложенного капитала (основной суммы) уменьшится, часть или вся сумма возмещаемых инвестиций должна быть получена из текущего дохода, поэтому коэффициент капитализации текущего дохода должен включать как доход на инвестиции, так и возмещение ожидаемой потери.

Существует три способа возмещения инвестируемой суммы:

— прямолинейный возврат капитала (метод ринга): предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями;

— возврат капитала по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что доход поступает в виде простого постоянного аннуитета и дисконтируется одной нормой дисконта. Основной предпосылкой является допущение о том, что величина аннуитета соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета;

— возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хосвальда) отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит не по норме процента на инвестиции, а по безрисковой ставке. Основной предпосылкой является то, что реинвестирование может быть не таким прибыльным как начальные инвестиции и, следовательно, повторному вложению денег присущ большой риск.

3. Прогнозируется повышение стоимости капитала, когда ожидается повышение стоимости вложенного капитала.

Фактор фонда возмещения будет рассчитываться с помощью программного продукта «Excel» с учетом ставки дохода на инвестиции и допущения о владении собственностью объекта в течение 20 лет.

Расчет фактора фонда возмещения осуществляется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где i — ставка дохода на инвестиции

n — количество периодов начисления

Ниже приведен расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения:

Таблица 19.1- Расчет ставки капитализации

Компонент ставки	Величина ставки, %
Безрисковая ставка	17
Премия за вклад	1
Риск за инвестиционный менеджмент	1,2
Риск низкой ликвидности вложения	6,38
Ставка возврата капитала, %	0,08
Инфляция	16,7
Коэффициент капитализации, %	9,0



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Расчет рыночной стоимости платы за право заключения договора безвозмездного пользования произведен путем дисконтирования арендной платы.

Дисконтирование — это определение стоимости денежного потока путём приведения стоимости всех выплат к определённому моменту времени. Дисконтирование является базой для расчётов стоимости денег с учётом фактора времени. Формула дисконтированной текущей стоимости денежных потоков выглядит следующим образом:

$$PV = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_N}{(1+r)^N} = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

где CF_i - денежные потоки i -го периода;

r - ставка дисконтирования;

N - число периодов.

Рыночная стоимость арендной платы имущества, входящего в состав объекта оценки составляет:

Таблица 19.2 - Итоговые результаты оценки рыночной стоимости годовой и ежемесячной арендной платы

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986	663 000,00	552 500,00	4 972,50	4 143,75

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Оценщик

Дата составления отчета: 18 апреля 2022 г.

Ю. Д. Лутаева



20. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Иллюстрации объекта оценки
2. Копии документов, предоставленные Заказчиком
3. Копии документов на осуществление оценочной деятельности



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 1992/22

об определении рыночной стоимости размера арендной платы за пользование объектом оценки – Автобус КАВЗ 422430, 2003 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X1E42243030000360, государственный регистрационный знак АХ18986



Иллюстрации объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Копии документов, предоставленные заказчиком

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

45 КО 217937

Идентификационный номер (VIN) XTE42243030000360

Марка, модель ТС КАВЗ 422430

Наименование (тип ТС) Автобус Д

Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) 2003

Год изготовления ТС Д238 М2-26 30179835

Модель, № двигателя 432000 31293798

Шасси (рама), № 30000360 Желтый

Кузов (кабина, прицеп) № 180

Цвет кузова (кабины, прицепа) 11150

Мощность двигателя, л. с. (кВт) 12250

Рабочий объем двигателя, куб. см Двигельный

Разрешенная максимальная масса, кг 9930 Россия

Масса без нагрузки, кг

Одобрение типа ТС № РОС-С-РУ.МП.25.Е.00689 от 12.02.2002

Организация - изготовитель ТС (страна) АНО "Центр с действующей сертификации автомобильный" г.Дмитров-7

Страна ввоза ТС

Серия, № удостоверения, ГТД

Таможенные ограничения

Наименование (ф. и. о.) владельца ТС ООО Горючий дом КАВЗ г.Курган, ул.Автозаводская 1

Подпись владельца ТС

30.05.2003

ОАО Курганский автобусный завод

г.Курган, ул. Автозаводская, 5

30.05.2003

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника *Шарфараза Исмаиловича Исмаиловича*

Адрес *г.Актюбь-Манайский район, ул.Ильича 5*

Дата продажи (передачи) Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

М. П.

Свидетельство о регистрации ТС 86УЗ 374654

серия AX189 86

Дата регистрации 17.09.2010

Регистрационный знак МРЭО ГИБДД УВД по ХМАО-ЮГРЕ

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ХМАО-ЮГРЕ

Адрес ХАНТЫ-МАНСКИЙ - ЮГРА ХАНТЫ-МАНСКИЙ ул. МИРА д.5

Дата продажи (передачи) Документ на право собственности ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

Подпись прежнего собственника

М. П.

Свидетельство о регистрации ТС 86УО 413761

серия AX189 86

Дата регистрации 14.10.2010

Регистрационный знак МРЭО ГИБДД УВД по ХМАО-ЮГРЕ

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Особые отметки

ОАО Урайское АТП

выдано 26.06.2015

8638 ~ 288530

16.10.2015

ОГИ ВАР ОМВД

Юрски

Урай

Особые отметки



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наименование (ф. и. о.) собственника ООО "Трансавто"	Наименование (ф. и. о.) собственника <i>Департамент Администрации Ханты-Мансийск</i>
Адрес Тюменская обл., г. Сургут, ул. Пушкина, 5	Адрес <i>ул. Мира 5</i>
Дата продажи (передачи) 30.05.2003	Дата продажи (передачи) <i>17 июля 2003 г.</i>
Документ на право собственности СПРАВКА-СЧЕТ № 45КВ286141	Документ на право собственности <i>№ 66 КЕ 4198731</i>
Подпись прежнего собственника <i>Трансавто</i>	Подпись настоящего собственника <i>Иван</i>
Свидетельство о регистрации ТС серия ТС	Свидетельство о регистрации ТС серия 86РК
Регистрационный знак Владно ГИБДД	Регистрационный знак серия 558МХ 86
Дата регистрации Владно ГИБДД	Дата регистрации 24.06.2003
М. п.	М. п.
Отметка о снятии с учета	Отметка о снятии с учета <i>И. И. Дубов</i>
Дата снятия с учета	Дата снятия с учета
М. п.	М. п.
Наименование (ф. и. о.) собственника <i>ООО "Веква-Вотраме"</i>	Наименование (ф. и. о.) собственника ДЕПАРТАМЕНТ ГОССОБСТВЕННОСТИ УМАС-Х.Т.ФУ
Адрес <i>ул. Веква-Вотраме 9/1</i>	Адрес ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ-ОБЛАСТНОЙ-МАНСИЙСК
Дата продажи (передачи) <i>17 июля 2003 г.</i>	Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности <i>№ 66 КЕ 4198731</i>	Документ на право собственности ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ
Подпись прежнего собственника <i>Трансавто</i>	Подпись настоящего собственника <i>Иван</i>
Свидетельство о регистрации ТС серия ТС	Свидетельство о регистрации ТС серия AX189-86
Регистрационный знак Владно ГИБДД	Регистрационный знак 05.12.2006
Дата регистрации Владно ГИБДД	Дата регистрации 05.12.2006
М. п.	М. п.
Отметка о снятии с учета	Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета	Дата снятия с учета
М. п.	М. п.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



СВОД

свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Лутаевой Юлии Дмитриевне

26.01.2022 г. № 8702-В/2021
На № 5035-3/2021 от 26.01.2022

ВЫПИСКА из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Лутаевой Юлии Дмитриевны о том, что Лутаева Юлия Дмитриевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «22» июня 2021 года за регистрационным номером 1091.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
019135-1	17.05.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	17.05.2024	1077203038956
025079-2	15.07.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.07.2024	1077203038956

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.01.2022 г.
Дата составления выписки 26.01.2022 г.

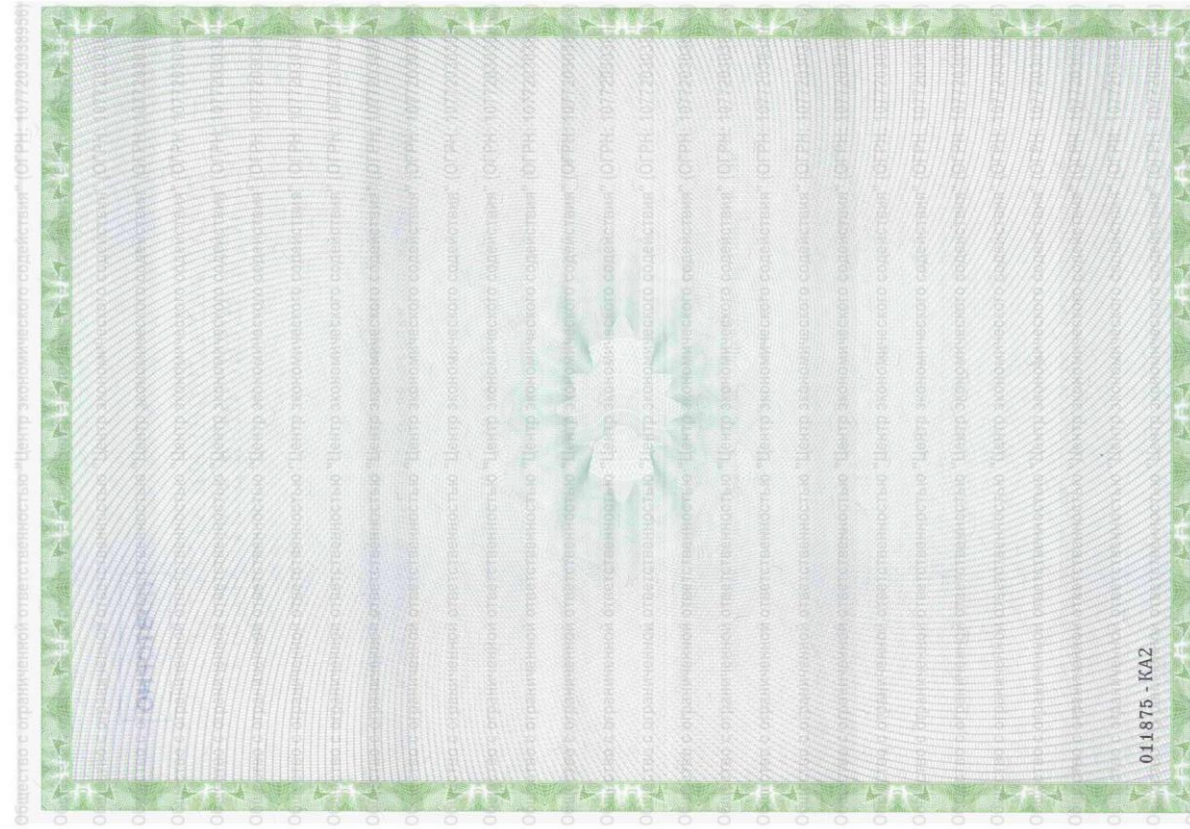
Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

<p>СОГАЗ СТРАХОВАЯ ГРУППА</p> <p>СТРАХОВОЙ ПОЛИС</p> <p>АО «СОГАЗ» 107778, г. Москва, ОПС Академический Саларий, д.10 ИНН 77-02/34646, КПП 77-02/001, ОГРН 10277382021; Идентиф. СИ № 1208 № 1521 PL 0027</p> <p>страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности</p> <p>г. Тюмень</p>	<p>«02» июня 2021 г.</p> <p>Акционерное общество "Страхование газовых промышленностей" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Кущевой Ольги Алексеевны, действующего на основании доверенности № Ф 15-19/21 от 24.02.2021г., с одной стороны, и</p> <p>Сергиева Юлия Дмитриевна (24.06.1997 г.р., паспорт серия 7117 № 400256, выданный отделом УФМС России по Тюменской области, г.Тюмень, ул.Комсомольская, д.44, кв.3), именуемой в дальнейшем "Страхователю", с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страховании от "31" мая 2021 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>	<p>1. Объект страхования</p> <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.</p> <p>Страхователь вступает в Ассоциацию СГО «СВОД».</p>	<p>2. Выгодоприобретатели</p> <p>Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.</p>	<p>3. Страховые случаи</p> <p>3.1. Страховым случаем является установленный страховщиком в законе или в решении арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил</p> <p>3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации</p>	<p>4. Срок действия договора страхования</p> <p>Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» июня 2021 года и действует до 24 часов 00 минут «02» июня 2022 года.</p> <p>Если к установленному в п.7 Полиса сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.2 настоящего Полиса.</p>	<p>5. Страховая сумма: - размер - порядок установления</p> <p>300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек</p>	<p>6. Лимиты ответственности</p> <p>300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек по одному страховому случаю</p>	<p>7. Страховая премия (размер)</p> <p>Порядок уплаты: Елиподремный взнос</p> <p>1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек.</p> <p>Страховая премия уплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» июня 2021 года.</p> <p>Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика</p>	<p>8. Страховые выплаты</p> <p>В соответствии с Правилами.</p> <p>При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/branches/</p> <p>8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заключенное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих</p>	<p>дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последиствия из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, аккредитованных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать окончательный вывод о том, являлся ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, несоответствующих для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или неполноты документов оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:</p> <p>- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;</p> <p>- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.</p> <p>Срок уведомления ограничивается за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, несоответствующих для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1,12.1.12, Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основании принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой он был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронно).</p> <p>В соответствии с Правилами</p>	<p>10.1. Страхователь обязан сообщить Страховщику незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты включения Страхователя в СГО оценщиков способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения (по факсимильной связи, телеграммой, телефонной и т.п.) о включении в СГО оценщиков и предоставить копию Свидетельства о включении в СГО оценщиков.</p> <p>10.2. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступлению в силу Договора:</p> <p>10.2.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступлению в силу Договора, если Договором предусматривается его внесение в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии, а также не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.2.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.2.1 «б».</p> <p>10.2.1 «а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по почтовым или электронным</p>	<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования</p>	<p>10. Прочие условия</p>
--	---	--	---	--	---	---	---	--	---	--	---	--	----------------------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение,
входящее
в состав
нотариальной
копии
нотариального
акта

Российской Федерации предусмотрено обязательное урегулирование споров по правам потребителей финансовых услуг (финансовым учреждениям), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом урегулировании.

1. Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правил вручены Страхователю.

2. Заявление на страховании от "31" мая 2021г.

3. Подтверждение соблюдения получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющей страховые организации.

Страхователь
Скрипник Юлия Дмитриевна
Адрес места регистрации: Томская обл., г. Томск, ул. Комсомольская, дом 44, кв. 3
Тел/факс: 8(922)-001-39-01,
skriprai-yu@inbox.ru (e-mail)
Резиновый документ, удостоверяющий личность:
паспорт серия 7117 № 300250, выданный Отделом УФМС России по Томской обл. в Центральном АО города Томск
11.08.2017, код подразделения 720-003
Дата рождения: 24.06.1997 г.,
Гражданство: Российская Федерация
Правом вручены Страхователю

Страховщик
**Акционерное общество "Страховое общество газовых
промышленности" (АО "СОГАЗ")**
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академическая Схорова, д.10
Томский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Томск, ул. Республики, 147/д.4 2741
Федеральный номер контактного центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 775035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010130001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
т/с 3010181014525000220
БИК 044525220

О.А. Кулакова /
(подпись)
М.П.
Ю.Д.Скрипник /
(подпись)



отправлением, позволяющим договорно установить и зафиксировать дату такого
подготовку отправления (например, заказан письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении,
Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, но дата
прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор
прекращается с 00 часов 00 минут первого календарного дня после даты
отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на
почтовом штампе, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке
наличный.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от
обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты
его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласию
сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от
обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты
его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в уведомлении
со Страхователем допустимым соглашением к Договору.

10.2.2. Если в установленном Договором сроку не был уплачен очередной страховой
взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в
п. 10.2.3 ав, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия,
указанные в п. 10.2.3 «б» – «в».

10.2.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховой
взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была
уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.2.3 ав, либо
Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в
п. 10.2.3 «б» – «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30
(тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора
письменного уведомления в адрес Страхователя,พร้อมным для почтового
отправления, позволяющим договорно установить и зафиксировать дату такого
подготовку отправления (например, заказан письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении,
Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, но дата
прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то
Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем
оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного
пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут
тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не
предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя
от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты
его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласию
сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от
обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты
его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в уведомлении
со Страхователем допустимым соглашением к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении
срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение
(сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой
премии.

10.2.4. В случае поступления от Страхователя протестированной страховой премии
(пропорционального взноса) до прекращения (расторжения) Договора в
соответствии с п. 4 – 6 п. 10.2.3 Договора продолжает действовать.

10.2.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик
продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую
выплату за вычетом суммы протестированной страховой премии (пропорционального
страхового взноса).

10.3. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком:
oscpa72@mail.ru.

10.4. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке,
предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный
порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в
судебный суд.

10.5. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203038956)
Общество с ограниченной ответственностью «Дополнительное соглашение №1521 PL 0027-№001 я» (ОГРН: 1077203038956)
к Полису страхования ответственности оценщиков
Общество с ограниченной ответственностью «при осуществлении оценочной деятельности» (ОГРН: 1077203038956)
№1521 PL 0027 от 02.06.2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203038956)
г. Тюмень «07» декабря 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Маркиной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-118/21 от 24.08.2021г., с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Лутаева Юлия Дмитриевна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к Полису страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №1521 PL 0027 от 02.06.2021 г. (далее - «Полис») о нижеследующем:

Общество с ограниченной ответственностью «1. На основании заявления Страхователя от «06» декабря 2021г. в связи с регистрацией брака (Свидетельство о заключении брака серия III-AИ № 663346 от «12» ноября 2021 г.), изменением паспортных данных Страхователя заменить данные Страхователя на следующие:

Общество с ограниченной ответственностью «Ф.И.О.: Лутаева Юлия Дмитриевна (ОГРН: 1077203038956)
паспорт: серия 7121 № 639399,

Общество с ограниченной ответственностью «выдан УМВД России по Тюменской области 26.11.2021, код подразделения 720-003, (ОГРН: 1077203038956)
адрес регистрации - Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 1, кв. 118

Общество с ограниченной ответственностью «2. Все остальные положения Полиса – без изменений. (ОГРН: 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до конца срока действия Полиса. (ОГРН: 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Полиса, составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одну экземпляру для каждой из Сторон. (ОГРН: 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «5. К настоящему Соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью: (ОГРН: 1077203038956)
5.1. Приложение 1. Заявлению Страхователя от «06» декабря 2021г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью «**Страховщик** Акционерное общество «Страхователь» (ОГРН: 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «**«Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»)** Лутаева Юлия Дмитриевна (ОГРН: 1077203038956)
Юридический адрес: 107078, г. Москва, Адрес места регистрации: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 1, кв. 118 (ОГРН: 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «пр. Академика Сахарова, д.10, Тюменский филиал АО «СОГАЗ» (ОГРН: 1077203038956)
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741

Общество с ограниченной ответственностью «Федеральный номер Единого контакт-центра» (ОГРН: 1077203038956)
8-800-333-0-888

Общество с ограниченной ответственностью «Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18 (ОГРН: 1077203038956)
Банковские реквизиты: Получатель: 26.11.2021, код подразделения 720-003, (ОГРН: 1077203038956)

Общество с ограниченной ответственностью «АО «СОГАЗ» (ОГРН: 1077203038956)
ОГРН 1027739820921

Общество с ограниченной ответственностью «ИНН 7736035485 КПП 997950001 (ОГРН: 1077203038956)
р/с 40701810599010150001

Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ» (ОГРН: 1077203038956)
г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «к/с 30101810145250000220 БИК 044525220 (ОГРН: 1077203038956)



_____/ О.А. Маркина /
М.П.

_____/ Ю.Д. Лутаева /
М.П.



наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Ocenka72@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "07" декабря 2021г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности"
(АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
Филиал АО «СОГАЗ» в г. Тюмень
ИНН 647102651 БИК 047102652



/ О.А. Маркина/
М.П.

Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономического содействия
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО
СБЕРБАНК РОССИИ
к/с 30101830708080000003
БИК 047102651
Правила вручены Страхователю



/ Н.А. Скратык/
М.П.