



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**ЗСК-ЦЕНТР**

Тюменская область, город Тюмень,  
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,  
тел. /факс: 8(3452) 59-30-35  
e-mail : zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001

Рсч. № 40702810867100005036

Банк ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО  
СБЕРБАНК

Отчет утверждаю,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



## ОТЧЕТ № 1194/21

### об оценке объекта оценки

<b>Объект оценки:</b>	Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт
<b>Заказчик:</b>	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «ЗСК-Центр»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата проведения оценки:</b>	15 июня 2021 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	13 июля 2021 г.

Тюмень, 2021 г.



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №1194/21

Директору  
БУ Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры  
«Центр имущественных отношений»  
Талиповой Д.Э.

13 июля 2021 г.

Уважаемая Динара Эдуардовна!

В соответствии с Государственным контрактом № 02-21 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 26.03.2021г., Оценщиком ООО «ЗСК-Центр» выполнена оценка рыночной стоимости объектов оценки: Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт.

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, на дату оценки 15 июня 2021 г., составляет:

№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб. (округленно)	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб (округленно)	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб
		<b>Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт, в т.ч.:</b>	<b>550 008,00</b>	<b>458 340,00</b>	<b>1 408,00</b>	<b>1 173,33</b>
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17	18,00	15,00
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17	18,00	15,00
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	5 293,33	16,00	13,33
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	36 715,83	113,00	94,17
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	36 715,83	113,00	94,17
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	3,33
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	3,33
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	3,33
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	3,33
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	49 448,33	152,00	126,67
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	49 448,33	152,00	126,67
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	316 000,00	263 333,33	810,00	675,00

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и краткое обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части,



которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

*По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчету мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.*

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»



Соловьев Максим Николаевич



Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №1194/21	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
3.1. Допущения, использованные Оценщиком	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	20
8.3. Информация о спросе и предложении на рынке, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение	20
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.1. Описание применения подходов к оценке	28
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	29
9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости арендной платы за использование объекта оценки	31
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
10.1. Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом	32
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	51
11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом	51
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	57
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	57
13.2. Копии документов источников информации	59
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	63



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт, в том числе:	
	<b>№ п/п</b>	<b>Инвентарный номер</b>
	1	102022000054
	2	102022000055
	3	102022000074
	4	108521006716
	5	108521006717
	6	108521006718
	7	108521006719
	8	108521006720
	9	108521006721
	10	108521006723
	11	108521006724
12	108522000310	
<i>Объект оценки</i>	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	
	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	
	Кресло-каляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	
	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	
	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	
	Ручной металлодетектор "Metor 28"	
	Ручной металлодетектор "Metor 28"	
	Ручной металлодетектор "Metor 28"	
	Ручной металлодетектор "Metor 28"	
	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	
	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	
	Автомобиль УАЗ-315196	
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Собственность	
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</i>	право собственности	
<i>Цель и задачи оценки:</i>	Определение рыночной стоимости и рыночная стоимость имущественного права владения и пользования объекта оценки для целей принятия управленческих решений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами.	
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Принятие управленческих решений.</li> <li>• Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта.</li> </ul>	
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная	
<i>Дата оценки</i>	15 июня 2021 г.	
<i>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</i>	13 июля 2021 г. – 13 января 2022 г.	
<i>Допущения, на которых основывается оценка:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.</li> <li>• 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.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.</li> <li>• Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).</li> <li>• Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.</li> <li>• 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). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li> <li>• Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его</li> </ul>	



	мнению, может находиться эта стоимость». В рамках настоящей оценки, итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки (п.7 ФСО №3).

### 2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 17 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	в редакции на дату составления отчета
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)	Утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

### 3.1. Допущения, использованные Оценщиком

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

- 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 осмотра, 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.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного 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 так же 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.

*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).*

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- 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).

- 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. №03-07-14/157)

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, 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.

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.

- 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/>.

- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная в отчете итоговая стоимость объекта оценки (интервала неопределенности), не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной. Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полной исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.1

Сведения о Заказчике – юридическом лице
---





Полное наименование Заказчика	БУ «Центр имущественных отношений»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31 октября 2002 г.
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Реквизиты	ИНН/КПП: 8601001003/860101001, р/с 40601810200003000001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска Депфин Югры (БУ «Центр имущественных отношений») л/с 430315120) БИК: 00716263
<b>Сведения об оценщике</b>	
Фамилия Имя Отчество	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
Местонахождение Оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: <a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007747-2 от 29 марта 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 29.07.2021 г. (источник информации: <a href="http://www.ocenchik.ru/docss/3565-postanov440-deystvie-kvalifikacionnyh-attestatov.html">http://www.ocenchik.ru/docss/3565-postanov440-deystvie-kvalifikacionnyh-attestatov.html</a> )
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00884/1 от 05 апреля 2021 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2021 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 12 мая 2010г.
Место нахождения Оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	<a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232 от 08 июля 2020 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2020 г. по 31.07.2021г
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



	ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</b>	
Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: <a href="mailto:info@sroroo.ru">info@sroroo.ru</a> Сайт: <a href="http://sroroo.ru/">http://sroroo.ru/</a>

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 5.1

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 6.1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №02-21 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 26.03.2021г.		
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Талиповой Динары Эдуардовны, действующего на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018г. № 585-рп		
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки
	1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)
	2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)
	3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)
	4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"
	5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"
	6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"
	7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"
	8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"
	9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"
	10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"
	11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"
	12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:					
	№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	Не применялся	Не применялся
	2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	Не применялся	Не применялся
	3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	Не применялся	Не применялся
	4	108521006716	Универсальный многозональный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	Не применялся	Не применялся
	5	108521006717	Универсальный многозональный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	Не применялся	Не применялся
	6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
	7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
	8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
	9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
	10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	Не применялся	Не применялся
	11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	Не применялся	Не применялся
	12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	Не применялся	316 000,00	Не применялся
	<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости месячной арендной платы за пользование объектом оценки:</b>					
	№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	Не применялся	Не применялся	18,00
	2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	Не применялся	Не применялся	18,00
	3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	Не применялся	Не применялся	16,00
	4	108521006716	Универсальный многозональный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	Не применялся	Не применялся	113,00
	5	108521006717	Универсальный многозональный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	Не применялся	Не применялся	113,00
	6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
	7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
	8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
	9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
	10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	Не применялся	Не применялся	152,00
	11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	Не применялся	Не применялся	152,00
	12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	Не применялся	Не применялся	810,00
<b>Итоговые величины</b>	Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 15 июня 2021 г., составляет:					



стоимости Объекта оценки <sup>1</sup> на дату оценки 15 июня 2021г.	№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%) руб.
			Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт, в т.ч.:	550 008,00	458 340,00
	1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17
	2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17
	3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	5 293,33
	4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	36 715,83
	5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	36 715,83
	6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17
	7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17
	8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17
	9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17
	10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	49 448,33
	11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	49 448,33
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	316 000,00	263 333,33	
Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования месяц, на дату оценки 15 июня 2021 г., составляет:					
	№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования месяц с учетом НДС (20%), руб	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования месяц без учета НДС (20%), руб
			Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт, в т.ч.:	1 408,00	1 173,33
	1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	18,00	15,00
	2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	18,00	15,00
	3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	16,00	13,33
	4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	113,00	94,17
	5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	113,00	94,17
	6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	4,00	3,33
	7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	4,00	3,33
	8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	4,00	3,33
	9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	4,00	3,33
	10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	152,00	126,67
	11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	152,00	126,67
	12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	810,00	675,00
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки				
<b>Порядковый номер отчета</b>	1194/21				
<b>Дата составления отчета</b>	13 июля 2021 г.				
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки не производился, доступ к объекту оценки ограничен.				

<sup>1</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию от 02.02.2021 №13-Исх-941;
2. Паспорт транспортного средства 73 НК 549843, дата выдачи 14.10.2011г.

### 7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 7.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

Объект права	Субъект права	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Источник информации
Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Кога-лым, Аэропорт	Государственная казна Ханты-Мансийского автономного округа-Юрга	Собственность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию от 02.02.2021 №13-Исх-941;</li> <li>• Паспорт транспортного средства 73 НК 549843, дата выдачи 14.10.2011г.</li> </ul>

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

#### 7.2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Таблица 7.2.2

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
1	108022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	11 900,00	15.09.2009
2	108022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	11 900,00	15.09.2009
3	108022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	10 890,00	15.09.2009
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	252 450,00	04.05.2012
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	252 450,00	04.05.2012
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот-М"	340 000,00	04.05.2012
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот-М"	340 000,00	04.05.2012
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196 VIN ХТГ315196С0504893 2011 год выпуска	580 000,00	04.05.2012

\* Копия источника информации приложена к отчету

#### 7.2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

**7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки**

Полные сведения о физических свойствах объекта оценки представлены в разделе 6 (таблица 6.1).

**Описание основных технических характеристик объекта оценки**

Таблица 7.2.3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Марка, модель (ТС)	УАЗ-315196
Идентификационный номер (VIN)	ХТТ315196С0504393
Наименование (тип ТС)	Легковой
Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	В
Год выпуска	2011
Модель, № двигателя	409100*В3044976
Шасси (рама) №	315100В0500703
Кузов (кабина, прицеп) №	315196В0009800
Цвет кузова (кабины, прицепа)	Арктика
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	112,2 (32,5)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2693
Тип двигателя	Бензиновый
Экологический класс	Третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	2520
Масса без нагрузки, кг.	1845
Пробег автотранспортного средства	Оценщиком принято решение о применении пробега с начала эксплуатации согласно Таблице П.10.1 Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов (утв. Минюстом России, 2013) (ред. от 22.01.2015). Согласно документам Заказчика, объект оценки эксплуатируется в течении 10 года, соответственно, пробег с начала эксплуатации – 114,00 тыс. км.
Регистрационный № знак	Е245ХХ86
Организация – изготовитель ТС (страна)	Россия, ОАО «УАЗ»
Источник информации	Копия ПТС 73 НК 549843, дата выдачи 14.10.2011г

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

**7.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки**

**Износ** – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. Под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов.

**Основных метода два:**

- метод разбивки
- метод оставшегося срока экономической жизни (метод эффективного возраста).

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Наиболее часто используемый - метод разбивки. **Оценщик обладает всей необходимой информацией для определения износа данным методом.**

**Метод разбиения** предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где  $I_{\%}$  – накопленный износ, %;  
 $I_{\text{физ}\%}$  – физический износ, %;



- $I_{\text{фун}}\%$  – функциональный износ, %;  
 $I_{\text{вн}}\%$  – внешний износ, %.

В соответствии с п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В распоряжении оценщика имеется вся необходимая информация для расчета износа методом разбиения.

**Среди известных методов определения степени износа машин, оборудования и транспортных средств при их оценке используют в том числе:**

- Метод экспертизы технического состояния;
- Метод эффективного возраста (срока службы).

**• В распоряжении Оценщика имеется вся необходимая информация для применения метода эффективного возраста (срока службы).**

Расчет физического износа транспортного средства с учетом возраста и пробега с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$I_{\text{ф}} = 100 \times (1 - e^{-\text{омега}}), \text{ где}$$

$e$  - основание натурального логарифма,  $e \approx 2,718$ ;

**омега** - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортных средств с начала эксплуатации. Вид функции омега для различных видов транспортных средств на товарных рынках транспортных средств Российской Федерации определяется в соответствии с таблицей:

Параметрическое описание функции  $\Omega$ , зависящей от фактического возраста  $T_{\text{ф}}$  и фактического пробега с начала эксплуатации  $L_{\text{ф}}$ , для различных видов транспортных средств на товарных рынках Российской Федерации

N	Вид транспортного средства	Вид зависимости $\Omega$
1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 \cdot T_{\text{ф}} + 0,0035 \cdot L_{\text{ф}}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 \cdot T_{\text{ф}} + 0,003 \cdot L_{\text{ф}}$
3	Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09 \cdot T_{\text{ф}} + 0,002 \cdot L_{\text{ф}}$
4	Автомобили-самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15 \cdot T_{\text{ф}} + 0,0025 \cdot L_{\text{ф}}$
5	Автомобили специализированные отечественные	$\Omega = 0,14 \cdot T_{\text{ф}} + 0,002 \cdot L_{\text{ф}}$
6	Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16 \cdot T_{\text{ф}} + 0,001 \cdot L_{\text{ф}}$
7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \cdot T_{\text{ф}} + 0,0025 \cdot L_{\text{ф}}$
8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,055 \cdot T_{\text{ф}} + 0,003 \cdot L_{\text{ф}}$
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega = 0,065 \cdot T_{\text{ф}} + 0,0032 \cdot L_{\text{ф}}$
10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045 \cdot T_{\text{ф}} + 0,002 \cdot L_{\text{ф}}$
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09 \cdot T_{\text{ф}} + 0,002 \cdot L_{\text{ф}}$
12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12 \cdot T_{\text{ф}} + 0,001 \cdot L_{\text{ф}}$



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

Дата производства транспортных средств определяется по данным регистрационных документов (паспорт транспортного средства, свидетельство о регистрации транспортного средства и т.п.), по данным идентификационного номера (VIN), по данным справочников и т.д. На основе установленной даты производства рассчитывается возраст транспортного средства ( $T_{\phi}$ ). Фактический пробег ( $L_{\phi}$ ) транспортного средства с начала эксплуатации на дату оценки определяется по одометру (спидометру)

**Определение физического износа объекта оценки**

Наименование объекта	Год выпуска	Возраст $T_{\phi}$ , лет.	Пробег $L_{\phi}$ , тыс. км.	Омега	Физический износ $I_{\phi}$ , %
УАЗ-315196	2011	10	114,00	$1,10 = \text{ОКРУГЛ}((0,07*10)+(0,0035*114,00);2)$	67

• **Определение величины физического износа объекта оценки модифицированным методом срока жизни.**

Данный метод приведен в издании «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под ред. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003

Для оценки износа вводится понятие эффективного возраста  $T_{\text{эф}}$  оборудования. Если хронологический возраст  $T$  — это количество лет, прошедших со времени создания оборудования, то эффективный возраст  $T_{\text{эф}}$  — это возраст, соответствующий физическому состоянию оборудования, отражающий фактическую наработку оборудованием за срок  $T$  и учитывающий условия его эксплуатации. Знание эффективного возраста объекта оценки позволяет более обоснованно судить о его износе. Если эффективный возраст  $T_{\text{эф}}$  машины известен, то коэффициент физического износа определяется по формуле

$$K_{\text{и, физ}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{н}}$$

где

$T_{\text{н}}$  — нормативный срок службы оборудования

Для определения  $T_{\text{эф}}$  находят  $T_{\text{ост}}$  - остающийся срок службы объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания. В этом случае:

$$T_{\text{эф}} = T_{\text{н}} - T_{\text{ост}}$$

Нормативный срок службы движимого имущества, рассматриваемого в рамках данной оценки определен на основании данных Классификатора основных средств (ОКОФ) 2020 (источник <http://classifikators.ru>).

Таблица 7.2.4

Амортизационные группы	Код по ОКОФ	Наименование	$T_{\text{н}}$ , Нормативный срок
Третья (3-5 лет)	310.30.92.2	Коляски инвалидные, кроме частей и принадлежностей	Принято 5 лет
	330.26.51.66	Инструменты, приборы и машины для измерения или контроля, не включенные в другие группировки	

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

• **Сведения об устареваниях:**

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

К устареванию имущества относят потерю стоимости из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, окончание производства, прекращение производства запасных





частей к ним и т.д.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

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

**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.

Расчет износа будет произведен позже, в разделе 10 Отчета.

### 7.2.6. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества

**1. 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, расположенный на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

**По данному признаку объект оценки относится к движимому имуществу.**

**Движимое имущество можно разделить на:**

- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- мебель;
- бытовая техника;
- компьютерная и офисная техника;
- прочий инвентарь.

По данному признаку объект оценки относится к:

Таблица 7.2.6

Наименование объекта	Показатель
Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт	Узкоспециализированное оборудование

**По этапу жизненного цикла движимое имущество делится на:**

- недавно поступившие и подготавливающиеся к эксплуатации, монтирующиеся, отлаживающиеся, проходящие пробную эксплуатацию;
- находящиеся в эксплуатации;
- временно не эксплуатируемые и находящиеся в капитальном ремонте, на реконструкции, модернизации, переоснащении и т.д.;
- находящиеся на консервации или в запасе (в том числе мобилизационном);
- подготавливаемые к выбытию для продажи или передачи;
- выбывшие из эксплуатации.

**По данному признаку объекты входящие с состав объект оценки относятся к объектам не находящимся в эксплуатации.**

### 7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Таблица 7.2.7

Наименование объекта	Назначение/текущее использование
Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт	Объекты предназначенные для работы аэропорта



#### 7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

#### 7.5. Анализ наиболее эффективного использования помещений

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо провести совокупность процедур отыскания и обоснования выбора функций наилучшего и наиболее эффективного использования объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего.

Определения наиболее эффективного варианта использования объекта в текущем состоянии базируется на вышеприведенных 4-х критериях:

- Физически возможные варианты использования. При этом оценивается размер, проектные характеристики и состояние объекта оценки.
- Законодательно разрешенное использование. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.
- Варианты использования, приносящие прибыль. Текущее использование объекта оценки должно обеспечивать доход.
- Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

#### Заключение.

В настоящем отчете стоимость объекта оценки будет наибольшей при текущем назначении. Перепрофилирование объектов является нецелесообразным.

### 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое положение России январь-март 2021 г.

Таблица 8.1.1

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106967,5 <sup>1)</sup>	97,0	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 <sup>2)</sup>	98,6	102,1

1) Вторая оценка.  
2) Оперативные данные.

Таблица 8.1.2



	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
					марту 2019 г.	февралю 2020 г.	
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 <sup>3)</sup>	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 <sup>3)</sup>	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8

3) Предварительные данные.

Таблица 8.1.3

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к		январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

**Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-декабрь 2020 года**

Динамика социально-экономического развития

Таблица 8.1.4



Показатель	Российская Федерация		Автономный округ	
	2019	2020	2019	2020
Валовой региональный продукт, млрд. руб.	109241,5	106967,5	4563,1	4007,0 <sup>1</sup>
Индекс физического объема валового регионального продукта, %	102,0	97,0	98,7	93,5 <sup>1</sup>
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, млрд. рублей	72907,0	66354,9	4815,0	3460,3
Индекс физического объема промышленного производства, %	103,4	97,4	100,8	91,6
Объем инвестиций в основной капитал, млрд. рублей	19329,0	20118,4	986,5	1034,9
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	102,1	98,6	102,6	105,5
Ввод в действие жилых домов, %	106,2	98,2	136,9	123,8
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	35338,0	35676,0	53208,4	53886,0
Реальные денежные доходы населения, %	101,7	97,4	102,6	99,3
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, рублей	47867,0	51352,0	75086,9	79822,0
Реальная заработная плата, %	104,8	103,8	103,0	103,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	101,9	96,8	101,0	96,2
Индекс физического объема платных услуг населению, %	100,5	82,9	100,6	83,8
Индекс потребительских цен на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	103,0	104,9	102,3	103,9
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	22737,0	21013,9	3385,8	2300,2
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории региона в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	14,9	10,9
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,90	3,70	0,44	3,0

**Источник информации:**

1. [https://gks.ru/bgd/regl/b20\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm);
2. [https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/ee6/document\\_1\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/ee6/document_1_.pdf)

**8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

Конкретные сегменты рынка характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена имущества. В свою очередь, рынки испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – [Объекты предназначенные для работы аэропорта.](#)

**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

В соответствии с п. 10. ФСО № 10 «Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стои-



мости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

Оценщиком были исследованы сайты официальных дилеров заводов-изготовителей.

В распоряжении Оценщика не оказалась доступной информация первичного и вторичного рынка купли-продажи движимого имущества, аналогичных рассматриваемым в рамках настоящей оценки.

В период сопоставимый с датой оценки, Оценщиком не выявлено предложений по продаже сопоставимого по физическим и техническим характеристикам с рассматриваемым в рамках настоящей оценки оборудованию.

**Что же касается Автомобиля УАЗ-315196, Оценщик скажет следующее**

Техническое состояние напрямую зависит от эксплуатации, т.е. от уровня организации, качества выполнения технического обслуживания и ремонта автомобилей.

Период эксплуатации транспортных средств можно разделить на ряд периодов:

- Непосредственно сама эксплуатация;
- Модернизация;
- Утилизация.

**1. Эксплуатация:** применение автотранспортных средств по назначению с поддержанием и восстановлением его качества.

К этапам данной стадии относят системное использование автотранспортных средств, выполнение технического обслуживания и ремонта, а также содержание его в запасе или в ожидании работы.

Система технического обслуживания (ТО) представляет собой совокупности планируемых и систематически выполняемых воздействий по контролю, поддержанию и восстановлению исправного состояния автотранспортных средств.

Целью системы, технического обслуживания является обеспечение соответствия состояния автотранспортных средств установленным требованиям и повышение эффективности их использования владельцами.

Принципиальные основы плано-предупредительной системы технического обслуживания и ремонта автомобилей установлены действующим Положением о техническом обслуживании и ремонте подвижного состава автомобильного транспорта.

Техническое обслуживание включает следующие виды работ: уборочно-моечные, контрольно-диагностические, крепежные, смазочные, заправочные, регулировочные, электротехническое и другие работы, выполняемые, как правило, без разборки агрегатов и снятия с автомобиля отдельных узлов и механизмов.

У нас в стране принята плано-предупредительная система технического обслуживания и ремонта автомобилей.

По периодичности, перечню и трудоемкости выполняемых работ техническое обслуживание подразделяется на следующие виды:

- ежедневное (ЕО),
- первое (ТО-1),
- второе (ТО-2)
- сезонное (СО) технические обслуживания.

Положением предусматривается два вида ремонта автомобилей и его агрегатов:

- текущий ремонт (ТР), выполняемый в автотранспортных предприятиях
- капитальный ремонт (КР), выполняемый на специализированных предприятиях.

**Ежедневное техническое обслуживание (ЕО)** выполняется ежедневно после возвращения автомобиля с линии в межсменное время и включает: контрольно-осмотровые работы по механизмам и системам, обеспечивающим безопасность движения, а также кузову, кабине, приборам освещения; уборочно-моечные и сушильно-обтирочные операция, а также дозаправку автомобиля топливом, маслом, сжатым воздухом и охлаждающей жидкостью.

**Первое техническое обслуживание (ТО-1)** заключается в наружном техническом осмотре всего автомобиля и выполнении в установленном объеме контрольно-диагностических, крепежных, регулировочных, смазочных, электротехнических и заправочных работ с проверкой работа двигателя, рулевого управления, тормозов и других механизмов.

Проводится ТО-1 в межсменное время, периодически через установленные интервалы по



пробегу и должно обеспечить безотказную работу агрегатов, механизмов и систем автомобиля в пределах установленной периодичности.

**Второе техническое обслуживание (ТО-2)** включает выполнение в установленном объеме крепежных, регулировочных, смазочных и других работ, а также проверку действия агрегатов, механизмов и приборов в процессе работы.

**Сезонное техническое обслуживание (СО)** проводится 2 раза в год и является подготовкой к эксплуатации в холодное и теплое времена года. Отдельно СО рекомендуется проводить для транспортных средств, работающего в зоне холодного климата.

**Текущий ремонт (ТР)** заключается в устранении мелких неисправностей и отказов автомобиля, способствуя выполнению установленных норм пробега автомобиля до капитального ремонта.

**Капитальный ремонт (КР)** предусматривает восстановление работоспособности автомобилей и агрегатов для обеспечения их пробега до следующего капитального ремонта или списания их, но не менее чем при 80% их пробега от норм пробега для новых автомобилей и агрегатов.

При капитальном ремонте автомобиля или агрегата выполняется его полная разборка на узлы и детали, которые затем ремонтируют или заменяют.

Легковые автомобили и автобусы направляют в капитальный ремонт, если необходим капитальный ремонт его кузова. Грузовые автомобили направляют в капитальный ремонт, если необходим капитальный ремонт рамы, кабины, а также капитальный ремонт не менее трех основных агрегатов.

В результате проведения капитального ремонта улучшается техническое состояние транспортного средства, тем самым продлевается его срок службы.

**2. Модернизация:** комплекс работ по улучшению технико-экономических характеристик транспортных средств состава путем замены его составных частей на более совершенные.

При модернизации могут осуществляться изменения основных частей конструкции транспортного средства в целях продления срока его службы.

**3. Утилизация:** ликвидация единицы транспортного средства с переработкой ее составляющих частей во вторичное сырье.

При ликвидации единицы транспортного средства с него демонтируются детали и сборочные единицы, пригодные для повторного использования.

Условием утилизации единицы транспортного средства является ее предварительное изъятие из эксплуатации со снятием со всех видов регистрации, т.е. ее документально оформленное списание.

Утилизации подлежат автотранспортные средства:

- выводимые из эксплуатации в случае нерентабельности их дальнейшего использования из-за длительного срока работы;
- аварийные АТС, не подлежащие восстановлению и т.д.

Утилизационная стоимость транспортных средств обычно составляет 4-9% от стоимости машин в новом состоянии. (Смоляк С.А, «Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования»)

По истечении нормативного срока службы объект должен быть изъят из эксплуатации и должно быть принято решение, предусмотренное соответствующей нормативно-технической документацией - направление в ремонт, списание, уничтожение, проверка и установление нормативного срока службы т.д. (ГОСТ 27.002-89, статья 4.8).

В соответствии с п. 10. ФСО № 10 «Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют».

**Исследование первичного рынка автомобилей, в части сегмента, к которому относится объект оценки.**

Первичный рынок объекта оценки отсутствует, так как модель в данной модификации не выпускается.

**Исследование вторичного рынка автомобилей, в части сегмента, к которому относится объект оценки**

Ниже представлены предложения по продаже транспортных средств из сегмента вторичного рынка купли продажи, сопоставимых по объему двигателя, типу КПП и прочими характеристиками.

Выявленные объекты аналоги, сопоставимые по своим основным характеристикам физическим и техническим с рассматриваемым автотранспортным средством, представлены в таблице ниже:



№ п/п	Марка, модель	Дата объявления	Место эксплуатации	Год выпуска	Мощность, л.с.	Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования)	Показания спидометра, тыс.км.	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	УАЗ 3151	Дата актуальна для даты оценки	Воронежская область	2011	112,2	отсутствует	70,000	315 000	<a href="https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html">https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html</a>
2	УАЗ 3151	Дата актуальна для даты оценки	Республика Алтай	2011	112,2	отсутствует	145,000	330 000	<a href="https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html">https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html</a>
3	УАЗ 3151	Дата актуальна для даты оценки	Новосибирская область	2011	112,2	отсутствует	76,105	350 000	<a href="https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html">https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html</a>
4	УАЗ 3151	Дата актуальна для даты оценки	Новосибирская область	2011	112,2	отсутствует	96,000	390 000	<a href="https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html">https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html</a>
5	УАЗ 3151	Дата актуальна для даты оценки	Красноярский край	2011	112,2	отсутствует	117,000	380 000	<a href="https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html">https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html</a>



Анализ фактических данных о ценах предложений, показывает, что стоимость транспортного средства из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (вторичный рынок), может находиться в диапазоне 315 000 руб. – 390 000 руб.

**8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке транспортных средств, с приведением интервалов значений этих факторов.**

**Можно выделить следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость АТМС:**

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных Оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость объектов из сегментов рынка, к которому относится объект оценки:

**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

**Условия продажи.** Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимость рассматриваемого сопоставимого объекта из сегментов рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на рынке в целом или его отдельных сегментов.

Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых значительно отличается от даты проведения оценки.

**Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения.

Диапазон возможного влияния фактора торга, определяется оценщиком на основании данных издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2 «Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи» подраздел 2.2. «Значения скидки «на торг»», стр.52, таблица № 2.2.1.1, стр. 56-57, таблица №2.2.2



**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника применения узкого	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2 «Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи» подраздел 2.2. «Значения скидки «на торг»», стр.56, таблица № 2.2.1.1

Принимая во внимание функциональное назначение рассматриваемого транспортного средства, Оценщик относит оцениваемое транспортное средство к группе «Транспорт и спецтехника общего применения» согласно классификации машин и оборудования, предложенной в издании «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А..

**1.2. Классификация машин и оборудования**

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	<b>Транспортные средства и спецтехника общего применения</b>	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
2	<b>Спецтехника узкого применения</b>	<b>Автомобильная:</b> Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. <b>Подъемная:</b> погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. <b>Строительная:</b> автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. <b>Коммунальная:</b> снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. <b>Дорожная:</b> асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. <b>Сельскохозяйственная</b> комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.



3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и мелировочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные приборы, регулирующие устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 1 «Введение» подраздел 1.2. «Классификация машин и оборудования», стр.20-23, таблица № 1.2.1.

**Физические характеристики транспортного средства.** К физическим характеристикам транспортных средств относятся: год выпуска, пробег и технические характеристики, включающие в себя: тип двигателя, КПП, руль (левый, правый), тип кабины, грузоподъемность и прочие.

При отсутствии на рынке абсолютно сопоставимых по физическим характеристикам объектов-аналогов, необходимо учитывать влияние этих характеристик на стоимость объекта оценки.

Диапазон влияния данного ценообразующего фактора фактор может быть определен методом анализа парных продаж. Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено.

**Физическое состояние объекта.** Износ - относительная потеря стоимости транспортного средства из-за изменения его технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональных и эксплуатационных характеристик транспортного средства. Основными причинами износа транспортных средств являются изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, изменение физико-химических свойств конструктивных материалов.

Определение степени влияния данного ценообразующего фактора производится по формуле:

$$K = \frac{100\% - \text{Ио.о.}}{100\% - \text{Ио.а.}}, \text{ где}$$

Ио.о. – износ объекта оценки, %;

Ио.а. – значение износа объекта-аналога, %.

**Наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета** Вмятины, царапины и прочие кузовные деформации снижают привлекательность транспортного средства на вторичном рынке. Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки может определяться на основании рыночных данных о ценах предложений на услуги по устранению повреждений. Влияние данного фактора на



рыночную стоимость объекта оценки не выявлено.

**Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования).** Наличие дополнительного оснащения, таких как дополнительный комплект колес, предпусковые подогревы двигателя, наличие ГБО повышают привлекательность транспортного средства на вторичном рынке. Отсутствие же каких-либо комплектующих и агрегатов (оборудования) автомобиля напротив, снижает его привлекательность.

Степень влияния данного ценообразующего фактора на рыночную стоимость объекта оценки может быть определена на основании рыночных данных о ценах предложений на покупке и установке дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования). Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено.

**Расходы на транспортировку (транспортные расходы)** В случае приобретения автомобиля вне домашнего региона, у хозяйствующего субъекта (гражданина) возникают дополнительные расходы – транспортные, т.е. расходы на транспортировку.

АМТС может быть доставлен несколькими способами – «своим ходом», с помощью компаний, предоставляющих услуги по перевозке автомобилей, например, автовозами.

Стоимость этих услуг может быть определена посредством изучения рынка перевозок автомобилей.

В рамках настоящей оценки, Оценщик счел возможным учесть данный фактор для объектов аналогов с помощью обобщенных, официальных данных, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», выпуск №113, октябрь 2020г., КО-ИНВЕСТ. (раздел 9 «Технологическое оборудование», подраздел 9.1. «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств», стр. 190). В приведенной ниже таблице приведены усредненные показатели в процентах от цены приобретения.

190	Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования											Всего стоимость оборудования «в доле»		
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13	
	<b>Сельское хозяйство</b>														
	автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0										101,0
	тракторы и сельскохозяйственные машины	100,0			1,0										101,0
	<b>Лесное хозяйство</b>														
	строительно-дорожное оборудование	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	14,1			6,0	125,2	
	автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0									101,0	
	тракторы и сельскохозяйственные машины	100,0			1,0									101,0	
	<b>Строительство</b>														
	подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	1,0	14,1			6,0	125,4	
	строительно-дорожное оборудование	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	14,1			6,0	125,2	
	автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0									101,0	
	<b>Транспорт</b>														
	подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	1,0	14,1			6,0	125,4	
	железнодорожный подвижной состав	100,0			1,0									101,0	
	морской и речной флот (включая рыбной промышленности)	100,0		0,4	3,0	0,5	0,5	1,2	1,0	6,9			3,0	116,5	
	автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0									101,0	
	воздушный транспорт	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2	1,0	8,1			3,0	116,5	

Скриншот стр. 195 раздел 9 «Технологическое оборудование», подраздел 9.1. «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств» Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск №113, октябрь 2020 г., КО-ИНВЕСТ

Учитывая информацию, приведенную выше, функциональное назначение объектов, входящих состав объекта оценки, а также выводы Оценщика относительно групп техники, к которым они относятся транспортные расходы по доставке до региона эксплуатации составят 1%.

**Утилизационная стоимость (salvage value)** это ожидаемая стоимость актива в конце его экономического срока службы (МСО 2, 3.9).

Другими словами, утилизационная стоимость описывает стоимость изделия, который достиг



конца своей экономической службы в рамках того производственного назначения, для которого он был создан. Как видно из информации Заказчика объект оценки больше не эксплуатируется.

В связи с этим, Оценщик считает возможным применить утилизационную стоимость в размере 10,7 % (Таблица 2.4.1.2, стр. 71, «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., Крайникова Т.В., 2.4 «Утилизационная стоимость»).

Значения расширенных интервалов доли утилизационной стоимости  $s_{yt}$  в процентах

Таблица 2.4.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	135	18,61	4,27	10,7	19,3
Спецтехника узкого применения	127	19,06	4,40	11,6	20,4
Железнодорожный и водный транспорт	113	20,42	4,39	13,6	22,4
Серийное оборудование широкого профиля	122	19,40	4,20	11,8	20,2
Узкоспециализированное оборудование	124	19,43	3,98	11,0	19,0
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	113	21,10	4,03	12,0	20,0
Электронное оборудование	126	20,26	4,67	8,3	17,7
Инструменты, инвентарь, приборы	121	19,57	3,50	8,5	15,5

Издание «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2.4. Утилизационная стоимость, стр. 71, табл. 2.4.1.2

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

#### Основные выводы по анализу рынка:

Анализ фактических данных о ценах предложений, показывает, что стоимость транспортного средства из сегмента рынка (вторичного рынка купли-продажи), к которому относится объект оценки, может находиться в диапазоне 315 000 руб. – 390 000 руб.

Учитывая состояние транспортного средства относительно подобранного аналога, стоимость может отличаться от представленного диапазона в меньшую сторону.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Описание применения подходов к оценке

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).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.



**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.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

**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).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка,
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий,
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (ЭВМ «Программа для оценки объектов сравнительным подходом», Свидетельство Российского агентства по патентам и товарным знакам №2004610426 от 11 февраля 2004 г., правообладатель объединение оценочных компаний ПТ «Поволжский центр развития в лице ООО «Интер-Стандарт»).

## **9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки**

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

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 подхода, но и цели и задачи оценки, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11, ФСО №1).

**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).

Оценщик, изучив качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, может применить метод индексации в рамках затратного подхода, для объектов, входящих в состав объекта оценки.

**Имеющаяся у Оценщика информация об объекте оценки позволяет применить затратный подход.**

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

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.

**Вывод:** Оценщиком не было выявлено предложений по продаже объектов аналогичных объекту оценки на вторичном рынке.

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

Доходный подход при оценке оборудования, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств:

Доходный подход подразумевает как капитализацию дохода, величина которого считается неизменной, так и определение текущей стоимости потока доходов, ожидаемых в будущем.

Доходный подход к оценке Объектов оценки основан на представлении о том, что стоимость зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от их последующей (возможной) продажи.

При проведении анализа рынка оценщиком не было выявлено ни одного объекта, выставленного на продажу, либо по которому уже совершена сделка, который мог бы быть признан объектом-аналогом для оцениваемого имущества для определения арендной платы за оцениваемые объекты, а соответственно, для определения потока доходов от данных объектов, не было выявлено ни одного объекта, который сходен с оцениваемыми объектами по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В распоряжении оценщиков отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемое имущество способно приносить, а также связанные с оцениваемым имуществом расходы.

Соответственно, применить доходный подход для оценки рыночной стоимости Объектов оценки в рамках настоящей оценки Оценщикам не представляется возможным. **Следовательно, доходный подход не может быть применен.**

**Заключение:** для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется затратный подход.



### **Что же касается Автомобиля УАЗ -315196**

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)

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

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.

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).

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.(п. 13 ФСО №1).

В настоящем отчете Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки. Ниже приведены причины, подтверждающие обоснованность данного выбора.

*Вторичный рынок объекта представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже аналогичных объектов, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться, применение сравнительного подхода возможно и наиболее предпочтительно (п. 13 ФСО № 10).*

### **9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости арендной платы за использование объекта оценки**

#### **Затратный подход**

Затратный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

**Методики затратного подхода для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование объекта оценки в настоящем отчете не использовались.**

#### **Сравнительный подход**

При оценке рыночной величины права аренды, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения объектов аренды, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов. Представленная на рынке информация о ставках арендной платы за сопоставимые объекты аренды не позволяет применить сравнительный подход.

**Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование объекта оценки.**

#### **Доходный подход**

Доходный подход при расчете рыночной величины права аренды за объект оценки реализуется в методе обратной капитализации.

**Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование объекта оценки.**

**Для расчета рыночной стоимости арендной платы за использование объекта оценки в**



настоящем отчете применяется доходный подход.

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом

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

Затратный подход к оценке практически реализуется в следующих методах:

- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- анализа и индексации затрат (метод трендов);
- расчёт по цене однородного объекта.

### **Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки методом индексации Обоснование выбора примененного Оценщиком метода оценки в рамках затратного подхода для расчета стоимости движимого имущества**

Оценщик, изучив качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Учитывая, что в открытом доступе нет информации о стоимости оцениваемого оборудования, Оценщиком принято решение использовать метод анализа и индексации затрат.

**Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить метод анализа и индексации затрат в рамках затратного подхода.**

#### **Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Метод анализа и индексации в рамках затратного подхода в целях определения рыночной стоимости реализуется в следующей последовательности:

- I. Определение первоначальной стоимости движимого имущества;
- II. Расчет индексов перехода от даты постановки на баланс к ценам на дату оценки и определение затрат воспроизводства на дату оценки;
- III. Определение степени эксплуатационной пригодности;
- IV. Определение стоимости движимого имущества

$$PC = C_0 \times J \times F = ZB \times F$$

где: **PC** – стоимость объекта оценки, руб.;

**C<sub>0</sub>** – первоначальная стоимость объекта оценки, руб.;

**J** – индекс перехода от даты постановки на баланс к ценам на дату оценки;

**ZB** – затраты воспроизводства объекта оценки, руб.;

**F** – степень эксплуатационной пригодности, %.

### **Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов**

#### **I. Определение первоначальной стоимости движимого имущества**

Первоначальная стоимость движимого имущества определена согласно предоставленным Заказчиком данных.

#### *Первоначальная стоимость оцениваемого движимого имущества*

Таблица 10.1.1





№ п/п	Инвентарный номер	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
1	108022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	11 900,00	15.09.2009
2	108022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	11 900,00	15.09.2009
3	108022000074	Кресло-каляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	10 890,00	15.09.2009
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	252 450,00	04.05.2012
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	252 450,00	04.05.2012
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот-М"	340 000,00	04.05.2012
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот-М"	340 000,00	04.05.2012
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196 VIN ХТТ315196С0504893 2011 год выпуска	580 000,00	04.05.2012

\*Оценщик полагает, что дата ввода в эксплуатацию соответствует дате поставки на баланс.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

## II. Расчет индексов перехода от даты постановки на баланс к ценам на дату оценки и определение затрат воспроизводства на дату оценки

Затраты воспроизводства оцениваемого имущества могут быть определены согласно формуле:

$$ЗВ = C_0 \times J$$

где: **ЗВ** – затраты воспроизводства руб.;

**C<sub>0</sub>** – первоначальная стоимость, руб.;

**J** – степень изменения цен (с учетом НДС).

**J** – корректирующий коэффициент для технологического оборудования на дату оценки **15 июня 2021** года по сравнению с датой постановки на баланс, представленные в разделе 2.6 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 113/2020 и 100/2017 стр. 100.

Таблица 10.1.2

Выпуск 100 - июль 2017

96

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2017-2020 гг. (с учетом НДС)

2	Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы				Технологическое оборудование				Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы				Технологическое оборудование			
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
		Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425							
		Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310							
		Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432							
		Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	110,395	5,232	72,874	8,350							
		Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	-3,602	77,699	6,621							
		Июнь 09	65,469	-0,826	56,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420							
		Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501							
		Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291							
		Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562							
		Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483							
		Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803							
		Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	87,002	-1,750							
		Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	-1,210							
		Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264							
		Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	115,947	3,517	90,002	4,992							
		Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	116,954	0,868	91,463	1,623							
		Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	117,930	0,835	92,947	1,623							
		Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	118,875	0,801	94,456	1,623							
		Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	119,789	0,769	95,989	1,623							
		Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	120,672	0,737	97,547	1,623							
		Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	121,524	0,705	99,130	1,623							
		Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	122,345	0,676	100,739	1,623							
		Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	123,135	0,646	102,374	1,623							
		Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	123,894	0,616	104,035	1,623							
							Март 20	124,622	0,588	105,724	1,623							
							Июнь 20	125,319	0,559	107,440	1,623							



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2020-2023 гг. (с учетом НДС)

Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
March 12	78,829	2,540	64,427	1,174	March 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
June 12	84,795	7,569	64,427	2,011	June 18	116,723	0,586	90,400	5,000
September 12	90,330	6,527	64,427	0,359	September 18	117,395	0,576	94,146	4,143
December 12	95,748	5,998	64,879	0,340	December 18	119,573	1,855	94,249	0,110
March 13	97,784	2,127	65,715	1,289	March 19	120,518	0,791	95,665	1,503
June 13	98,059	0,281	66,553	1,275	June 19	121,161	0,533	97,445	1,861
September 13	104,157	6,218	67,079	0,790	September 19	122,717	1,284	100,544	3,180
December 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	December 19	125,330	2,130	100,977	0,430
March 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	March 20	125,999	0,534	108,908	7,854
June 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	June 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
September 14	104,906	1,319	67,258	1,432	September 20	127,826	0,000	110,960	4,319
December 14	105,904	0,951	72,874	8,350	December 20	128,752	0,724	107,190	-3,398
March 15	106,419	0,486	77,699	6,621	March 21	129,832	0,839	108,532	1,252
June 15	107,369	0,893	78,025	0,420	June 21	130,913	0,832	109,873	1,236
September 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	September 21	131,993	0,825	111,215	1,221
December 15	106,207	0,072	87,496	6,291	December 21	133,074	0,819	112,557	1,206
March 16	106,277	0,066	90,613	3,562	March 22	134,155	0,812	113,899	1,192
June 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	June 22	135,235	0,805	115,240	1,178
September 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	September 22	136,316	0,799	116,582	1,164
December 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	December 22	137,396	0,793	117,924	1,151
March 17	111,327	0,844	85,949	0,427	March 23	138,477	0,786	119,265	1,138
June 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	June 23	139,558	0,780	120,607	1,125
September 17	114,175	1,934	85,800	0,090	September 23	140,638	0,774	121,949	1,112
December 17	115,656	1,297	86,546	0,870					

Поскольку в данном сборнике прогноз цен представлен поквартально, оценщиком принято решение применять значение индекса как самого приближенного к дате оценки, а также дате постановки на баланс.

Таким образом, коэффициент пересчета с даты постановки на баланс на дату оценки будет иметь вид:

\*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.3

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Дата принятия к учету/год ввода в эксплуатацию	Дата постановки на баланс	Дата оценки	Коэффициент пересчета	Описание
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой до (нагрузкой 100кг)	15.09.2009	53,991	109,873	2,035	=ОКРУГЛ (109,873/53,991;3)
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой до (нагрузкой 100кг)	15.09.2009	53,991	109,873	2,035	=ОКРУГЛ (109,873/53,991;3)
3	102022000074	Кресло-каляска инвалидное до (нагрузкой 150кг)	15.09.2009	53,991	109,873	2,035	=ОКРУГЛ (109,873/53,991;3)
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3)
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3)



6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	04.05.2012	64,427	109,873	1,705	=ОКРУГЛ (109,873/64,427;3

### III. Определение корректировки на накопленный износ

**Износ (D)** – это потеря стоимости объекта в результате снижения его эксплуатационных характеристик.

В зависимости от причин, вызвавших потерю стоимости, накопленный износ (D) делится на физический износ, функциональное устаревание и экономическое (внешнее) устаревание:

- **физический износ (D<sub>физ</sub>)** – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов;
- **функциональное устаревание (D<sub>фун</sub>)** – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новых технологий;
- **экономическое (внешнее) устаревание (D<sub>вн</sub>)** – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменение в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.п.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами, суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы совокупного износа:

$$D = 1 - (1 - D_{\text{физ}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{вн}})$$

где **D** – коэффициент общего или совокупного износа;

**D<sub>физ</sub>** - коэффициент физического износа;

**D<sub>фун</sub>** - коэффициент функционального устаревания;

**D<sub>вн</sub>** – коэффициент экономического (внешнего) устаревания.

Физический износ определяется как потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и под воздействием окружающей среды. Различают - устранимый износ, когда объект можно физически восстановить и это будет экономически оправдано, и неустраимый износ, когда объект не подлежит восстановлению.



Существуют следующие методы расчета физического износа:

- метод укрупненной оценки технического состояния;
- метод срока жизни;
- метод остаточного срока службы;
- метод снижения доходности;
- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета

В рамках настоящей оценки физической износ рассчитан **модифицированным методом срока жизни** в соответствии с таблицей 7.2.4 настоящего отчета, а также согласно информации, предоставленной Заказчиком.

Здесь обратим ваше внимание на следующее:

Тэф бы рассчитан согласно данным, приведенным ниже, согласно информации, предоставленной Заказчиком.

**4. Параметры и коэффициенты, отражающие характер и условия эксплуатации**

**4.1. Значения коэффициентов, отражающих интенсивность и сменность эксплуатации<sup>9</sup>**

Если объект работал в условиях с большей нагрузкой, чем работа в стандартных условиях эксплуатации, то эффективный возраст объекта следует скорректировать, используя соответствующие корректирующие коэффициенты. Для оборудования, работающего в условиях производства, расчёт эффективного возраста может быть проведён следующим образом<sup>13</sup>:

$$T_{эф.воз.} = T * K_1 * K_2, \quad (2)$$

где:

$T_{эф.воз.}$  – эффективный возраст, равный скорректированному хронологическому возрасту машины,

$K_1$  – корректирующий коэффициент, учитывающий сменность работы,

$K_2$  – корректирующий коэффициент, учитывающий степень загрузки.

Значения коэффициентов в зависимости от загрузки оборудования в производстве приведены в таблицах ниже:

Коэффициенты при эксплуатации оборудования в условиях различной сменности

Условия эксплуатации	Значения коэффициентов
Одосменная работа	0,6
Двухсменная работа	1,0
Трёхсменная работа	1,3

Коэффициенты в зависимости от характера производственного процесса

Характер производства, в котором используется оборудование	Значения коэффициентов
Основное производство массового типа	1,4
Основное производство – серийного типа	1,0
Основное производство единичного типа	0,7
Вспомогательное и опытное производство	0,5

Издание «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 4. Параметры и коэффициенты, отражающие характер и условия эксплуатации, стр. 94,95, табл. 4.1.1 и табл. 4.1.2

**Определение физического износа объекта оценки**

Таблица 10.1.4

№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Год принятия к учету	Т, Хронологический возраст	Тн, Нормативный срок	Тэф	Физический износ
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	2009	12	5,00	3,60 =ОКРУГЛ(12*0,6*0,5;2)	0,72 =ОКРУГЛ(3,6/5;2)
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	2009	12	5,00	3,60 =ОКРУГЛ(12*0,6*0,5;2)	0,72 =ОКРУГЛ(3,6/5;2)
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	2009	12	5,00	3,60 =ОКРУГЛ(12*0,6*0,5;2)	0,72 =ОКРУГЛ(3,6/5;2)



4	108521006716	Универсальный многозональный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
5	108521006717	Универсальный многозональный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	2012	9	5,00	4,50 =ОКРУГЛ(9*1*0,5;2)	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

**Функциональное устаревание (обесценение)** - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения. Здесь понятие «новый объект» отражает не отсутствие у него физического износа, а целый комплекс особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при его создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства.

Функциональное устаревание делят на:

- моральный износ – это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, которое обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных средств труда;
- технологический износ – это следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций, технологий и материалов.

Технический прогресс и появление новых конструкций неизбежно приводят к функциональному износу существующего оборудования.

Таким образом, функциональный износ означает обесценивание актива вследствие того, что на рынке к моменту оценки появились аналоги рассматриваемого актива, которые удовлетворяют ту же потребность, но имеют лучшее соотношение между ценой и качеством. Часто функциональный износ связывают с понятием морального устаревания.

Функционального устаревания выявлено не было.

**Функциональное устаревание равно 0%.**

**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.

Как правило, внешнему износу в большей степени подвержено не универсальное, а специальное движимое имущество.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объектов оценки, факторов внешнего устаревания выявлено не было.

**Внешнее устаревание равно 0%.**

Для определения степени накопленного (общего) износа оцениваемых объектов в рамках настоящей оценки применяется метод разбивки на виды износа.

В связи с тем, что функциональный и внешний износ объекта оценки равны нулю, размер накопленного (общего) износа (**D**) принимается на уровне физического износа.

#### **Шкала корректировок на величину общего накопленного износа**

Таблица 10.1.5



№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Износ накопленный
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	0,72 =ОКРУГЛ(3,6/5;2)	0,00	0,00	0,72
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	0,72 =ОКРУГЛ(3,6/5;2)	0,00	0,00	0,72
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	0,72 =ОКРУГЛ(3,6/5;2)	0,00	0,00	0,72
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	0,90 =ОКРУГЛ(4,5/5;2)	0,00	0,00	0,90

На основании накопленного (общего) износа, полученного в таблице 10.1.5, Оценщиком была определена степень эксплуатационной пригодности **F**.

### Шкала корректировок на величину общего накопленного износа

\*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.6

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Дата изготовления	D, %	F	Описание
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	2009	72,00	0,28	=ОКРУГЛ(((100%-72%)/100%);2)
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	2009	72,00	0,28	=ОКРУГЛ(((100%-72%)/100%);2)
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	2009	72,00	0,28	=ОКРУГЛ(((100%-72%)/100%);2)
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	2012	90,00	0,10	=ОКРУГЛ(((100%-90%)/100%);2)



**IV. Определение стоимости движимого имущества**

Стоимость движимого имущества согласно формуле:  $PC = C_0 \times J \times F = 3B \times F$  составляет:

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов**

\*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.7

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.	Дата принятия к учету/ год ввода в эксплуатацию	Коэффициент пересчета	Полная восстановительная стоимость	Скидка при переходе на вторичный рынок*	Коэффициент НДС	Восстановительная стоимость с учетом скидки, руб., вкл. НДС	F	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%) руб.
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное выс.спинкой (нагрузкой до 100кг) с	11 900,00	15.09.2009	2,035	24 217	14,70	1,20	24 789	0,28	6 941,00	5 784,17
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное выс.спинкой (нагрузкой до 100кг) с	11 900,00	15.09.2009	2,035	24 217	14,70	1,20	24 789	0,28	6 941,00	5 784,17
3	102022000074	Кресло-каляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	10 890,00	15.09.2009	2,035	22 161	14,70	1,20	22 684	0,28	6 352,00	5 293,33
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	252 450,00	04.05.2012	1,705	430 427	14,70	1,20	440 585	0,10	44 059,00	36 715,83
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	252 450,00	04.05.2012	1,705	430 427	14,70	1,20	440 585	0,10	44 059,00	36 715,83
6	108521006718	Ручной металлодетектор «Metor 28»	10 000,00	04.05.2012	1,705	17 050	14,70	1,20	17 452	0,10	1 745,00	1 454,17
7	108521006719	Ручной металлодетектор «Metor 28»	10 000,00	04.05.2012	1,705	17 050	14,70	1,20	17 452	0,10	1 745,00	1 454,17
8	108521006720	Ручной металлодетектор «Metor 28»	10 000,00	04.05.2012	1,705	17 050	14,70	1,20	17 452	0,10	1 745,00	1 454,17
9	108521006721	Ручной металлодетектор «Metor 28»	10 000,00	04.05.2012	1,705	17 050	14,70	1,20	17 452	0,10	1 745,00	1 454,17



10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	340 000,00	04.05.2012	1,705	579 700	14,70	1,20	593 381	0,10	59 338,00	49 448,33
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	340 000,00	04.05.2012	1,705	579 700	14,70	1,20	593 381	0,10	59 338,00	49 448,33

\*Согласно сегментированию, объект оценки относится к Инструментам, инвентарю, приборам, соответственно среднее значение скидки при переходе на вторичный рынок равен 14,7%.

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Издание «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2.1 Значение скидки, учитывающий переход на вторичный рынок, стр. 48, табл. 2.1.1.1





**Вывод по стоимости, полученной в рамках затратного подхода. Таким образом, в результате проведенного расчета в рамках затратного подхода методом индексации, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно по математическим правилам округления:**

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%) руб.
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	5 293,33
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	44 059,00	36 715,83
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	44 059,00	36 715,83
6	108521006718	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
7	108521006719	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
8	108521006720	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
9	108521006721	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	59 338,00	49 448,33
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	59 338,00	49 448,33

## 10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

*Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1)*

Сравнительный 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.

### **Выбор примененного Оценщиком метода оценки в рамках сравнительного подхода:**

Сравнительный подход к оценке автотранспортных средств реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

### **Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке**

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

### **Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям**

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

Оценщик, изучив вторичный рынок автотранспортных средств, осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

На дату проведения оценки, выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. В связи с этим, применение метода сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода является наиболее целесообразным.

**Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

Для определения стоимости оцениваемого транспортного средства сравнительным подходом применяется следующая последовательность операций:



1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Выбор элементов сравнения.
4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
5. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
6. Расчет скорректированной стоимости объекта оценки.
7. Анализ достаточности и достоверности информации.
8. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

#### Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке производится по формуле:

$$P_{\text{сп}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n} \quad (10.2.1)^2$$

где

$P_{\text{сп}}$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

$P_n$  – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$  – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

$n$  – число объектов-аналогов.

##### 1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

*Объект - аналог — это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1)*

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных моделей в сети Internet и в средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

---

<sup>2</sup> Весовые коэффициенты, для скорректированных цен объектов-аналогов, в рамках данной оценки, определены на одном уровне.



## Выбор и установление цены объектов-аналогов

Таблица 10.2.1

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Необходимость внесения корректировок
Тип объекта	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Марка (Завод изготовитель)	УАЗ-315196	УАЗ 3151	УАЗ 3151	УАЗ 3151	УАЗ 3151	УАЗ 3151	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Дата предложения	15 июня 2021г.	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых значительно отличается от даты проведения оценки на полгода и более. Дата предложения объектов аналогов не отличается от даты проведения оценки, в связи с чем введение корректировки не требуется.
Регион эксплуатации транспортного средства	ХМАО-Югра	Воронежская область	Республика Алтай	Новосибирская область	Новосибирская область	Красноярский край	<b>Объект оценки и объекты аналоги различаются по данной характеристике. Требуется введение корректировки, учитывающей данный фактор</b>
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	<b>Объект оценки и объекты аналоги различаются по данной характеристике. Требуется введение корректировки, учитывающей фактор торга</b>
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	
Физические и технические характеристики в т. ч.							
Год выпуска	2011	2011	2011	2011	2011	2011	Физические и технические характеристики объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Введение корректировки не требуется.
Мощность двигателя, л.с.	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	
Пробег, тыс. км	114,000	70,000	145,000	76,105	96,000	117,000	
Физический износ, %	<b>67</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>62</b>	<b>65</b>	<b>67</b>	<b>Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, требуется введение корректировки</b>
Наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета	кузовные повреждения требующие учета в наличии	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется



и агрегатов (оборудования)							
Цена предложения, руб.	-	315 000	330 000	350 000	390 000	380 000	
Контактные данные	-	Объявление находится в архиве	Объявление находится в архиве	Объявление находится в архиве	Объявление находится в архиве	Объявление находится в архиве	
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html">https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html</a>	<a href="https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html">https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html</a>	<a href="https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html">https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html</a>	<a href="https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html">https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html</a>	<a href="https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html">https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html</a>	



## 2. Выбор единиц сравнения

*Единицей сравнения* являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения.

Исходя из специфики объекта оценки, за единицу сравнения принимается стоимость 1 единицы транспортного средства.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

## 3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

*К элементам сравнения* относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектом оценки.

Исходя из специфики объекта оценки, Оценщиком при проведении оценки использованы следующие элементы сравнения:

- Марка и модель автомобиля;
- Характер цены;
- Год выпуска;
- Техническое состояние автомобиля (физический износ);
- Дата предложения на продажу;
- Место дислокации автомобиля.

## 4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.

**Условия финансирования.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, величина корректирующего коэффициента принимается в размере 1,00, соответственно, шкала корректировок примет вид:

Шкала корректировки на условия финансирования

Таблица 10.2.2

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог №1	Типичные	1,00
Объект – аналог №2	Типичные	1,00
Объект – аналог №3	Типичные	1,00
Объект – аналог №4	Типичные	1,00
Объект – аналог №5	Типичные	1,00

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, величина корректирующего коэффициента принимается в размере 1,00, соответственно, шкала корректировок примет вид:

Шкала корректировки на условия продажи

Таблица 10.2.3

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог №1	Рыночные	1,00
Объект – аналог №2	Рыночные	1,00
Объект – аналог №3	Рыночные	1,00
Объект – аналог №4	Рыночные	1,00
Объект – аналог №5	Рыночные	1,00



**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Дата предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки на незначительный срок, внесение корректировки не требуется, а шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Таблица 10.2.4

Объект	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)
Объект оценки	-
Объект – аналог №1	1,00
Объект – аналог №2	1,00
Объект – аналог №3	1,00
Объект – аналог №4	1,00
Объект – аналог №5	1,00

**Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Размер корректировки определен Оценщиком в размере 10%, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на рыночные условия (скидки к ценам предложений)

Таблица 10.2.5

Объект	Характер цены	Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)
Объект оценки	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Фактор торга	$= (100-10)/100\% = 0,90$
Объект – аналог №2	Фактор торга	$= (100-10)/100\% = 0,90$
Объект – аналог №3	Фактор торга	$= (100-10)/100\% = 0,90$
Объект – аналог №4	Фактор торга	$= (100-10)/100\% = 0,90$
Объект – аналог №5	Фактор торга	$= (100-10)/100\% = 0,90$

**Физические и технические характеристики транспортного средства.** Физические и технические характеристики объекта оценки и объектов-аналогов кардинально не отличаются.

Шкала корректировки на физические и технические характеристики объекта

Таблица 10.2.6

Объект	Корректировка на физические и технические характеристики транспортного средства
Объект оценки	-
Объект – аналог №1	1,00
Объект – аналог №2	1,00
Объект – аналог №3	1,00
Объект – аналог №4	1,00
Объект – аналог №5	1,00

**Физическое состояние объекта.** Единообразно транспортному средству, рассматриваемому в рамках настоящего Отчета, для определения износа объектов-аналогов, воспользуемся данными из объявлений.

Заметим, что выводы Оценщика относительно физического состояния подобранных объектов-аналогов основаны на результатах изучения фотоматериала, приложенного к объявлениям о продаже и интервью контактных лиц.

Таблица 10.2.7

№	Тип ТС	Марка	Год выпуска	Возраст Тф, лет.	Пробег Лф, тыс. км.	Омега	Физический износ Иф, %
1	Легковой	УАЗ 3151	2011	10	70,000	0,95	61
2	Легковой	УАЗ 3151	2011	10	145,000	1,21	70
3	Легковой	УАЗ 3151	2011	10	76,105	0,97	62
4	Легковой	УАЗ 3151	2011	10	96,000	1,04	65
5	Легковой	УАЗ 3151	2011	10	117,000	1,11	67



## Шкала корректировки на физическое состояние

Таблица 10.2.8

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Физический износ, %	67	61	70	62	65	67
Корректировка на физический износ	-	0,85	1,10	0,87	0,94	1,00

**Наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета.**

Объект оценки и подобранные аналоги не отличаются, соответственно введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

## Шкала корректировок на наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета

Таблица 10.2.9

Объект	Корректировка на наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета
Объект оценки	
Объект – аналог №1	1,00
Объект – аналог №2	1,00
Объект – аналог №3	1,00
Объект – аналог №4	1,00
Объект – аналог №5	1,00

**Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования).**

Объект оценки и подобранные аналоги не отличаются, соответственно введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

## Шкала корректировок на наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования)

Таблица 10.2.10

Объект	Корректировка на наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования)
Объект оценки	
Объект – аналог №1	1,00
Объект – аналог №2	1,00
Объект – аналог №3	1,00
Объект – аналог №4	1,00
Объект – аналог №5	1,00

**Корректировка, учитывающая транспортные расходы (на регион эксплуатации)**

Объект оценки и подобранные объекты- аналоги эксплуатируются в разных регионах, введение корректировки требуется.

Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

## Шкала корректировки, учитывающей транспортные расходы (на регион эксплуатации)

Таблица 10.2.11

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Регион эксплуатации транспортного средства	ХМАО-Югра	Воронежская область	Республика Алтай	Новосибирская область	Новосибирская область	Красноярский край
Корректировка на регион эксплуатации		1,01	1,01	1,01	1,01	1,01

Внесение дополнительных корректирующих коэффициентов не требуется



Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр  $S$  берется по модулю, так как значения корректировок, например  $-1$  и  $+1$  равнозначны. В случае, когда сумма корректировок ( $S$ ) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр  $1$ , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.





## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10.2.12

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб.		315 000	330 000	350 000	390 000	380 000
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб.		315 000	330 000	350 000	390 000	380 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб.		315 000	330 000	350 000	390 000	380 000
Дата предложения	15 июня 2021г.	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки	Дата актуальна для даты оценки
Корректировка на условия рынка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб.		315 000	330 000	350 000	390 000	380 000
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)</b>		<b>0,900</b>	<b>0,900</b>	<b>0,900</b>	<b>0,900</b>	<b>0,900</b>
Стоимость после корректировки, руб.		283 500	297 000	315 000	351 000	342 000
Корректировка на физические и технические характеристики объекта оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб.		283 500	297 000	315 000	351 000	342 000
Физический износ, %	67	61	70	62	65	67
Корректировка на физический износ	-	0,85	1,10	0,87	0,94	1,00
Стоимость после корректировки, руб.		240 975	326 700	274 050	329 940	342 000
Наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета	кузовные повреждения требующие учета в наличии	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют	кузовные повреждения требующие учета отсутствуют
Корректировка на нали-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



чис/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета						
Относительное значение на наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб.		240 975	326 700	274 050	329 940	342 000
Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб.		240 975	326 700	274 050	329 940	342 000
Регион эксплуатации транспортного средства	ХМАО-Югра	Воронежская область	Республика Алтай	Новосибирская область	Новосибирская область	Красноярский край
Корректировка на регион эксплуатации		1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Стоимость после корректировки, руб.		243 385	329 967	276 791	333 239	345 420
Сумма корректировок по аналогам, %	-	26	21	24	17	11
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0385	0,0476	0,0417	0,0588	0,0909
Сумма нормированных удельных весов	-			0,2775		
Весовые коэффициенты	-	0,1390	0,1720	0,1500	0,2120	0,3280
Взвешенная стоимость	-	33 830	56 754	41 519	70 647	113 298
Рыночная стоимость объекта, руб.	316 048					
Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом округления	316 000					



Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода. Таким образом, в результате проведенного расчета в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно по математическим правилам округления:

**316 000,00**

**(Триста шестнадцать тысяч) рублей, в т.ч. НДС**

## 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом

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

#### *Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.*

На практике чаще всего используется метод обратной капитализации. Этот метод применяется для объектов недвижимости, относящихся к развитому рынку продаж. Он позволяет определить величину арендной ставки, зная рыночную стоимость объекта и ставку капитализации. В основе данного метода лежит один из основополагающих методов оценки объектов доходным подходом - метод капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

В общем случае, Коэффициент капитализации (R) — это величина, преобразующая чистый доход в стоимость Объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации Объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение Объекта оценки.

Для расчета коэффициента капитализации методом прямой капитализации необходим большой объем статистической информации, отсутствие или недостаток которой делают невозможной реализацию этого метода. На сегодняшний день этим методом можно рассчитать коэффициент капитализации по объектам, большой объем информации по которым позволяет это сделать. По другим объектам требуемого объема информации пока, к сожалению, нет. Поэтому в ряде случаев и в настоящей работе — в частности — будет реализован метод кумулятивного построения. Суть его заключается в суммировании безрисковой ликвидной ставки и различного рода рисков.

В общем виде формула расчета коэффициента капитализации методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_0 + R_{\text{недв.}} + R_{\text{ликв.}} + R_{\text{мен}} + r_1$$

где

R<sub>0</sub> — безрисковая ставка

R<sub>недв.</sub> — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (*премия за риск*)

R<sub>ликв.</sub> — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки (*премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости*)

R<sub>мен</sub> — поправка на инвестиционный менеджмент (*премия за инвестиционный менеджмент*)

r<sub>1</sub> — норма возврата капитала

### Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

#### I. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в Разделе 10, составила:

Таблица 11.1.1

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%) руб.
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17



3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	5 293,33
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	44 059,00	36 715,83
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	44 059,00	36 715,83
6	108521006718	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
7	108521006719	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
8	108521006720	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
9	108521006721	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	1 454,17
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	59 338,00	49 448,33
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	59 338,00	49 448,33
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	316 000,00	263 333,33

**Расчет ставки дохода на капитал**

**Безрисковая ставка:** Для определения адекватной величины безрисковой ставки, применяемой оценщиками, может быть принята ставка рефинансирования. На дату оценки ставка рефинансирования составляет **5,50%** годовых (<http://www.cbr.ru/>).

**Премия за риск.** В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в объект подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи имущества, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является **систематический риск**. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

**Несистематический риск** – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

**Статичный риск** – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку объекта в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

**Динамичный риск** может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также, как и для получения дополнительной прибыли.

**Расчет премии за риск**

Таблица 11.1.2

Вид и наименование риска	Категория риска										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный		1								
Ускоренный износ здания	Статичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Действия сопутствующих фирм	Динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>1,5</b>									

Премия за риск для объекта оценки составляет **1,5%**.



**Премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости.** Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости.

Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции объектов движимого имущества составляет от 3 до 6 месяцев, для данных объектов принимается срок 3 месяца.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом<sup>3</sup>:

$$\Pi = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

где:  $\Pi$  – премия за низкую ликвидность;

$R_6$  - безрисковая ставка;

$L$  - период экспозиции (в месяцах);

$Q$  - общее количество месяцев в году.

Премия за низкую ликвидность  $= (5,5 \times 3) / 12 = 1,375\%$

**Премия за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

#### Анализ премии за инвестиционный менеджмент

Таблица 11.1.3

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	<a href="http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/">http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/</a>
Коммерческий банк Солидарность	1%	<a href="http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2">http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2</a>
Банк Зенит	1%	<a href="http://www.zenit.ru/investserv/trust">http://www.zenit.ru/investserv/trust</a>
Транс Кредит Банк	1%	<a href="http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml">http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml</a>
Банк Москвы	0,75-2%	<a href="http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/">http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/</a>
Финам	1-2%	<a href="http://www.fdu.ru/asset_management/">http://www.fdu.ru/asset_management/</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>1,2%</b>	

Согласно проведенному анализу, типичный размер премии за инвестиционный менеджмент для России в среднем составляет **1,20%**.

**Норма возврата капитала.** В настоящем отчете Оценщиком принято решение не учитывать норму возврата капитала для объектов имущества, так как предполагается что с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки вложенный в оцениваемые объекты оценки капитал был 100% возмещен.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

По данным Центрального банка инфляция в России на дату оценки составила:

Инфляция  июль 2021 **6,5%**

<http://www.cbr.ru>

$$Z = (5,50 + 1,5 + 1,375 + 1,2) - 6,5 = \mathbf{3,075\%}$$

#### Расчет арендной платы объекта оценки

Таблица 11.1.4

<sup>3</sup> <http://www.macro-econom.ru/economs-2294-17.html>



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб.(округленно)	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	3,075	<b>18,00</b>	<b>15,00</b>
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	3,075	<b>18,00</b>	<b>15,00</b>
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	3,075	<b>16,00</b>	<b>13,33</b>
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	44 059,00	3,075	<b>113,00</b>	<b>94,17</b>
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	44 059,00	3,075	<b>113,00</b>	<b>94,17</b>
6	108521006718	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	3,075	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
7	108521006719	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	3,075	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
8	108521006720	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	3,075	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
9	108521006721	Ручной металлодетектор «Metor 28»	1 745,00	3,075	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	59 338,00	3,075	<b>152,00</b>	<b>126,67</b>
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	59 338,00	3,075	<b>152,00</b>	<b>126,67</b>
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	316 000,00	3,075	<b>810,00</b>	<b>675,00</b>

**Заключение по доходному подходу**

Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 15 июня 2021 г., составляет:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб. (округленно)	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	<b>18,00</b>	<b>15,00</b>
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	<b>18,00</b>	<b>15,00</b>
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	<b>16,00</b>	<b>13,33</b>
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	<b>113,00</b>	<b>94,17</b>
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор «GARRETT PD-6500i»	<b>113,00</b>	<b>94,17</b>
6	108521006718	Ручной металлодетектор «Metor 28»	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
7	108521006719	Ручной металлодетектор «Metor 28»	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
8	108521006720	Ручной металлодетектор «Metor 28»	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
9	108521006721	Ручной металлодетектор «Metor 28»	<b>4,00</b>	<b>3,33</b>
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	<b>152,00</b>	<b>126,67</b>
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ «Пилот М»	<b>152,00</b>	<b>126,67</b>
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	<b>810,00</b>	<b>675,00</b>

**12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их



результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

#### Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:

№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	Не применялся	Не применялся
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	Не применялся	Не применялся
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	Не применялся	Не применялся
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	Не применялся	Не применялся
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	Не применялся	Не применялся
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	Не применялся	Не применялся
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	Не применялся	Не применялся
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	Не применялся	Не применялся
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	Не применялся	316 000,00	Не применялся

#### Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости месячной арендной платы за пользование объектом оценки:

№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	Не применялся	Не применялся	18,00
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	Не применялся	Не применялся	18,00
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	Не применялся	Не применялся	16,00
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	Не применялся	Не применялся	113,00
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	Не применялся	Не применялся	113,00
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	Не применялся	Не применялся	4,00
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	Не применялся	Не применялся	152,00
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	Не применялся	Не применялся	152,00
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	Не применялся	Не применялся	810,00

#### Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, на дату оценки 15 июня 2021 г., составляет:



№ п/п	Инвентарный номер	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб. (округленно)	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб (округленно)	Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб
		Движимое имущество в количестве 12 единиц, расположенное по адресу: г. Когалым, Аэропорт, в т.ч.:	550 008,00	458 340,00	1 408,00	1 173,33
1	102022000054	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17	18,00	18,00
2	102022000055	Кресло-каляска инвалидное с выс.спинкой (нагрузкой до 100кг)	6 941,00	5 784,17	18,00	18,00
3	102022000074	Кресло-коляска инвалидное (нагрузкой до 150кг)	6 352,00	5 293,33	16,00	16,00
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	36 715,83	113,00	113,00
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500i"	44 059,00	36 715,83	113,00	113,00
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	4,00
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	4,00
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	4,00
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	1 745,00	1 454,17	4,00	4,00
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	49 448,33	152,00	152,00
11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Пилот М"	59 338,00	49 448,33	152,00	152,00
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196	316 000,00	263 333,33	810,00	810,00

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки задание не предусмотрено.

Отчет составил Оценщик:

Соловьев М.Н.





## 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

**Оценочная деятельность.** Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Оценка.** Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Задачи оценки.** Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

**Цель оценки.** Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2).

**Датой оценки** (датой проведения стоимости объекта оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

**Заказчик.** Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

**Оценщик.** Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательного 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 так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

**Право собственности.** Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Собственность.** Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово



«собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

**Имущество** является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО №1).

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО №1).

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10, ФСО №1).

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и стоимости (ФСО №2)» (п.5, ФСО №1).

**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).


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

### 13.2. Копии документов источников информации

→ ↻ 🏠 <https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html>  
Начальная страница

## ★ Продажа УАЗ 3151, 2011 год в Воронеже

**Автомобиль продан**



**315 000 Р**  
отличная цена

Двигатель бензин, 2.7 л  
Мощность 112 л.с., налог  
Трансмиссия механика  
Привод 4WD  
Цвет черный  
Пробег, км 70 000  
Руль левый  
Поколение 1 поколение

Отчет по VIN-коду

Начальная страница <https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html>

**Отчет по VIN-коду**  
ХТТ315196В0\*\*\*\*10  
Характеристики совпадают с ПТС  
Регистрации 2 записи  
Розыск нет  
Ограничения нет

[Получить полный отчет](#)

ДТП, ремонты, пробеги. Знаем многое!

Дополнительно: Продаю отличный автомобиль. Полный тюнинг. В данный момент машина находится в Богучаре. Воронежская область. Торг!

Город: Воронеж

Начальная страница <https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html>

Дополнительно: Продаю отличный автомобиль. Полный тюнинг. В данный момент машина находится в Богучаре. Воронежская область. Торг!

Город: Воронеж

Развернуть все фото

★ Добавить в избранное    🗨️ Пожаловаться на это объявление  
🚀 Продвинуть объявление    👤 Это мое объявление  
🔗 Поделиться объявлением

Объявление 42699982 от 31.05.2021    👁️ 402

**Внимание! Объявление находится в архиве, автомобиль снят с продажи, контактные данные закрыты**

купить в кредит

**4.9%** Купить это авто в кредит без первого взноса! Кредит по двум документам


**Возможно, вас также заинтересует**

<https://voronezh.drom.ru/uaz/3151/42699982.html>

→ ↻ 🏠 <https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html>  
Начальная страница

## ★ Продажа УАЗ 3151, 2011 год в Усть-Коксе

Автомобиль продан




**330 000 Р**  
хорошая цена

Двигатель бензин, 2.7 л  
Мощность 112 л.с., налог  
Трансмиссия механика  
Привод 4WD  
Пробег, км 145 000  
Руль левый  
Поколение 1 поколение

Отчет по VIN-коду

→ ↻ 🏠 <https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html>  
начальная страница



Отчет по VIN-коду  
ХТТ315196В0\*\*\*\*19  
Характеристики совпадают с ПТС  
Регистрации 2 записи  
Розыск нет  
Ограничения нет

[Получить полный отчет](#)

ДТП, ремонты, пробеги. Знаем многое!

Дополнительно: В отс. Литье. Не гнилой. Двиг (масло не расходует), коробка в отс. Пробег 145т.км +новая резина. По всем вопросам обращаться по телефону

Город: Усть-Кокса, Республика Алтай

★ Добавить в избранное    🗨️ Пожаловаться на это объявление  
📌 Продвинуть объявление    👤 Это мое объявление  
🔗 Поделиться объявлением

Объявление 39750107 от 31.05.2021    626


Внимание! Объявление находится в архиве.

→ ↻ 🏠 <https://ust-koksa.drom.ru/uaz/3151/39750107.html>

→ ↻ 🏠 <https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html>  
начальная страница

## ★ Продажа УАЗ 3151, 2011 год в Новосибирске

Автомобиль продан




**350 000 Р**

Двигатель бензин, 2.7 л  
Мощность 112 л.с., налог  
Трансмиссия механика  
Привод 4WD  
Цвет золотистый  
Пробег, км 76 105  
Руль левый  
Поколение 1 поколение

Отчет по VIN-коду  
ХТТ315196В0\*\*\*\*07

→ ↻ 🏠 <https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html>

Начальная страница



Развернуть все фото ▾

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Продвинуть объявление
- 🔗 Поделиться объявлением

Объявление 42221969 от 29.04.2021 👁 1036


так как с машиной есть какие-то проблемы. Будьте внимательны!

Дополнительно: Срочно!!! Состояние отличное. Двс 409, пятиступенчатая коробка передач. Гнили нет (за исключением задней левой двери), а так не гнилая. Зеркальные номера. Юридически чистая. ПТС 73, 2 хозяина. Все родное. Цена за наличку, на обмен дороже.

Обмен: Возможен  
Город: Новосибирск

**Внимание! Объявление находится в архиве, автомобиль снят с продажи, контактные данные закрыты**

Возможно, вас также заинтересует



→ ↻ 🏠 <https://novosibirsk.drom.ru/uaz/3151/42221969.html>


→ ↻ 🏠 <https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html>

Начальная страница

**на дrome**

## ★ Продажа УАЗ 3151, 2011 год в Усть-Тарке

Автомобиль продан




**390 000 ₽**  
нормальная цена ⓘ

Двигатель	бензин, 2.7 л
Мощность	112 л.с., налог
Трансмиссия	механика
Привод	4WD
Цвет	зеленый
Пробег, км	96 000
Руль	левый
Поколение	1 поколение

→ ↻ 🏠 <https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html>

Начальная страница



Развернуть все фото ▾

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Продвинуть объявление
- 🔗 Поделиться объявлением

Объявление 42468163 от 14.05.2021 👁 641

ХТТ315196В0\*\*\*\*73

Характеристики **совпадают с ПТС**

Регистрации **3 записи**

Розыск **нет**

Ограничения **нет**

[Получить полный отчет](#)

ДТП, ремонты, пробег. Знаем многое!

Дополнительно: продажа от собственника

Город: Усть-Тарка, Новосибирская область

**Внимание! Объявление находится в архиве, автомобиль снят с продажи, контактные данные закрыты**

Возможно, вас также заинтересует


<https://ust-tarka.drom.ru/uaz/3151/42468163.html>



→ ↻ 🏠 <https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html>

Начальная страница

## ★ Продажа УАЗ 3151, 2011 год в Красноярске



**380 000 ₽**  
нормальная цена ⓘ


В кредит от 3 638 ₽ в месяц

Двигатель	бензин, 2.7 л
Мощность	112 л.с., налог
Трансмиссия	механика
Привод	4WD
Цвет	белый
Пробег, км	117 000
Руль	левый
Поколение	1 поколение

Отчет по VIN-коду ⓘ  
ХТТ315196В0\*\*\*\*91

→ ↻ 🏠 <https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html>

Начальная страница




Развернуть все фото ▾

- ★ Добавить в избранное
- 👤 Пожаловаться на это объявление
- 📌 Продвинуть объявление
- 👤 Это мое объявление
- 🔗 Поделиться объявлением

Объявление 42043019 от 13.05.2021 👁 768

**Возможно, вас также заинтересует**



возможно, владелец намеренно указал неправильный vin, так как с машиной есть какие-то проблемы. Будьте внимательны!

Дополнительно: машина на полном ходу установлена лебёдка. мт резина хорошая мосты спайсей на заднем мосту установлен самоблок. мотор 409.

Город: Красноярск

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным, контактные данные закрыты

Получить контактные данные

<https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/3151/42043019.html>



13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки





ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R1776/008841

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R1776/008841 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются к настоящему Полису. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования и ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ооо «Соловьев Максим Николаевич» Адрес регистрации: г. Томь, ул. Андрей Бушуева д. 2 кв. 328

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

С учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (постановлением суда) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального закона «Об оценочной деятельности» оценщика на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования, при условии что: - такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком; - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2021г. и действует до «12» апреля 2022г. включительно. Распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что: - в период действия Договора страхования, повлекшие принятие вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Юридический филиал



Лишнова О.В./

Соловьев М.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Томь, «05» апреля 2021 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ ОГРН 1027700149146 | ИНН 7706023445 23 107076, г. Москва, д.9, 306 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru Tel.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

о том, что Соловьев Максим Николаевич является членом РОО и включен(а) в реестр с 12.09 мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Примановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: 1. №0022990-1 от 25.01.2018. Оценка надежности, действителен до 25.01.2021; 2. №007747-2 от 29.03.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г. Дата составления выписки 24 мая 2019 г.

С.Д. Звякин







<p>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО ГАРАНТИИ 17103, Москва, Интуевский бульвар д. 6 т. (495) 730-3003 ф. (495) 736-2388 info@reso.ru www.reso.ru</p> <p><b>РЕСО</b> ГАРАНТИИ</p> <p>РЕСО-GARANTY REINSURANCE COMPANY 6, Parkside Road, Moscow, 117105 t. (495) 730-3003, f. (495) 736-2388 info@reso.ru www.reso.ru</p>	
<p>ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, включая договор на проведение оценки №: 922/175505232</p> <p>Настоящий полис действует для покрытия страховых обязательств между СПАО «РЕСО-Гарантии» (ИДН №: 5027066241, ОГРН №: 5027066241) и Страхователем. Страхование осуществляется в течение 1 (одного) года с даты вступления в силу Договора страхования.</p> <p>Дата оформления полиса: 08 июля 2018 г.</p>	
<p>Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр» 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова д.1 корпус 2-6, кабинет 12 ИНН «Свердловск» №: 201018100000006651 БИК 042102651 ШИП 720218724</p>	<p>Валюта страхования: Российские рубли</p>
<p>1. Срок действия полиса: с 09 часов 00 минут 01.08.2018г. по 24 часа 00 минут 31.07.2019г.</p>	
<p>2. Объект страхования: 2.1. Не предусмотрено возмещению страхователю Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением последствий аварии на объекте, расположенном на территории ответственности за нарушение требований федерального закона, регулирующего деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы по оценке недвижимого имущества, которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя, в период, начиная с 01.08.2018 года.</p>	
<p>3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является наступление страхового случая, в результате которого Страхователь достигнет убытков, возмещение которых на основании условий Договора страхования предусмотрено федеральным законом, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Возмещение возможных претензий (исков), являющихся следствием данного события, стороны рассматривают в рамках общего страхового случая.</p>	
<p>4. Страховая сумма: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов) Рублей.</p>	
<p>5. Франшиза: Страхование осуществляется согласно Договору страхования</p>	
<p>6. Страховая премия: 12 000 (Двадцать тысяч) рублей</p>	
<p>7. Порядок уплаты страховой премии: Согласно Договору страхования</p>	
<p>8. Порядок возмещения убытков: - Приложение 1: Дополнение к страхованию - Договор страхования гражданской ответственности № 922/175505232 от 08.07.2018г. - Правила страхования.</p>	
<p>Предоставить Страхователем А.Е.</p>	
<p>Адрес: Г.Тюмень, Интуевский бульвар, 6 Идентификационный номер налогоплательщика: 5027066241</p>	<p>Код: 19334524</p>
<p>Страхователь</p>	<p>Страховщик</p>
<p>М.П. (подпись)</p>	<p>М.П. (подпись)</p>





**ДЕПАРТАМЕНТ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АУТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
(ДЕНИМУЩЕСТВА ЮГРЫ)**

628012, г. Ханты-Мансийск  
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра  
Томская область, ул. Ленина, 34/1

Телефон: (3467) 30-32-10  
Факс: (3467) 30-32-77  
E-mail: [dy@subdmu.ru](mailto:dy@subdmu.ru)

13-Иск-841  
02.02.2021

**ВЫПИСКА  
из реестра государственного имущества  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

**Получатель:** Отдел аренды и обязательственных отношений  
Департамента по управлению государственным имуществом  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
**Заявление:** запрос 13-Вн-82 от 01.02.2021г.

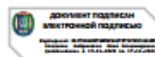
В состав реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры включены следующие объекты:

№ п/п	Идентификационный номер	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
1	108022000054	Кресло-качалка инвалидное с вис.спинкой (нагрузкой до 100кг)	11 900,00	15.09.2009
2	108022000055	Кресло-качалка инвалидное с вис.спинкой (нагрузкой до 100кг)	11 900,00	15.09.2009
3	108022000074	Кресло-качалка инвалидное (нагрузкой до 150кг)	10 890,00	15.09.2009
4	108521006716	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500"	252 450,00	04.05.2012
5	108521006717	Универсальный многозонный проходной металлодетектор "GARRETT PD-6500"	252 450,00	04.05.2012
6	108521006718	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
7	108521006719	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
8	108521006720	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
9	108521006721	Ручной металлодетектор "Metor 28"	10 000,00	04.05.2012
10	108521006723	Детектор взрывчатых веществ "Палат-М"	340 000,00	04.05.2012

2

11	108521006724	Детектор взрывчатых веществ "Палат-М"	340 000,00	04.05.2012
12	108522000310	Автомобиль УАЗ-315196 VIN XTT315196C0504893 2011 год выпуска	580 000,00	04.05.2012

Начальник управления  
учёта и бюджетирования



Ю.В. Бобровская

контактный отдел  
реестра и регистрации прав  
Корнеева Наталья Николаевна  
т. (3467) 308-222 (доб.2162)



Наименование (ф. и. о.) собственника Адрес Дата продажи (передачи) Документ на право собственности Подпись прежнего собственника м. п. Подпись настоящего собственника м. п. Свидетельство о регистрации ТС серия № Государственный регистрационный знак Дата регистрации Выдано ГИБДД м. п. Подпись Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета м. п. Подпись <b>73 НК 549843</b>		<b>ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА</b> 73 НК 549843 1. Идентификационный номер (VIN) ХТТ315198С0504893 2. Марка, модель ТС УАЗ-315198 3. Наименование (тип) ТС Легковой 4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В 5. Год изготовления ТС 2011 6. Модель, № двигателя 408100 В3044976 7. Шасси (рама) № 315198В0500793 8. Кузов (кабина, прицеп) № 315198В0500800 9. Цвет кузова (кабина, прицеп) АРКТИКА 10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 112,2 (82,5) 11. Рабочий объем двигателя, куб. см 2 893 12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ 13. Классификационный класс Третий 14. Разрешенная максимальная масса, кг 2 520 15. Масса без нагрузки, кг 1 845 16. Организация - изготовитель ТС (страна) РОССИЯ, ОАО "УАЗ" 17. Изображение знака №, серия, № ТД, ПКО "ЗСЦР-ФОНД" 0725.0411 18. Страна вывоза ТС 19. Серия, № ТД, ПКО отсутствует 20. Технические ограничения отсутствуют 21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "Д УАЗ" 22. Адрес 432024, Ульяновск, Московская шоссе, д.92 23. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "УАЗ" 24. Адрес 432024, Р.Ф. Ульяновск, Московская шоссе, д.92 25. Дата выдачи паспорта 14.10.11 Подпись	
---	--	--	--

Наименование (ф. и. о.) собственника ООО ПКХ "АТЛАНТАВТО" Адрес Россия 620043 Тюмень, ул. ШЕРБАКОВА, 137 Дата продажи (передачи) Документ на право собственности Подпись прежнего собственника м. п. Подпись настоящего собственника м. п. Свидетельство о регистрации ТС серия № Государственный регистрационный знак Дата регистрации Выдано ГИБДД м. п. Подпись Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета м. п. Подпись		Наименование (ф. и. о.) собственника Адрес Дата продажи (передачи) Документ на право собственности Подпись прежнего собственника м. п. Подпись настоящего собственника м. п. Свидетельство о регистрации ТС серия № Государственный регистрационный знак Дата регистрации Выдано ГИБДД м. п. Подпись Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета м. п. Подпись	
Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры Адрес 620004 Тюменская обл. ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 3 Дата продажи (передачи) 17 января 2014 г. Документ на право собственности Подпись прежнего собственника м. п. Подпись настоящего собственника м. п. Свидетельство о регистрации ТС серия 8601 № 804057 Государственный регистрационный знак E245XX 86 Дата регистрации 28.08.2012 Выдано ГИБДД МРСОТ УВД ИДП по ХМАО-Югре Подпись Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета м. п. Подпись		Наименование (ф. и. о.) собственника Адрес Дата продажи (передачи) Документ на право собственности Подпись прежнего собственника м. п. Подпись настоящего собственника м. п. Свидетельство о регистрации ТС серия № Государственный регистрационный знак Дата регистрации Выдано ГИБДД м. п. Подпись Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета м. п. Подпись	