



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


И. А. Скрипник

Дата составления отчета: 07 июня 2022 года

ОТЧЕТ

№ 3355/22

об определении рыночной стоимости размера арендной платы за пользование объектом оценки – Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686

Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений»
Дата осмотра:	07 июня 2022 г.
Дата оценки:	07 июня 2022 г.
Срок проведения оценки:	07 июня 2022 г.
Дата составления отчета:	07 июня 2022 г.

г. Тюмень, 2022 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

07 июня 2022 г.

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

Уважаемая Юлия Михайловна!

В соответствии с Государственным контрактом № 05-22 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 07 июня 2022 года произведено определение рыночной стоимости размера арендной платы за пользование объектом оценки - **Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686** (Далее – Объект оценки).

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

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на **07 июня 2022 года**.

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 000,00	876 666,67	14 027,00	11 689,17

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	40
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	41
19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
20. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	44
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	45



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Идентификационный номер (VIN)
1	Автобус ЛУИДОР-223700	2011	Z7C223700B0000326

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных методов оценки

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, с учетом округления и НДС (20%), рублей
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 395,00	Не применялся	Не применялся	-
	Весовой коэффициент	1	-	-	-
	Итого	1 052 395,00	-	-	1 052 395,00

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 000,00	876 666,67	14 027,00	11 689,17



2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.1. – Определение задания на оценку

Объект оценки	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Собственник – Департамент по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	07 июня 2022 г.
Дата осмотра	07 июня 2022 г.
Дата составления отчета	07 июня 2022 г.
Срок проведения оценки	07 июня 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	07 июня 2022 г. – 07 декабря 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1. Заявление о соответствии¹

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

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

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

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

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

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

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



АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0017 от 15 апреля 2021 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 30.04.2022 по 29.04.2023 года.

• Лутаева Юлия Дмитриевна, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 010185, от 29.06.2020 г. выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091; Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 021 от 19 мая 2021 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 03.06.2021 по 02.06.2023 года.

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

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

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

4.2. Заявление о соблюдении²

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

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

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 10, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

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

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

○ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от

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



25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

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

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

○ Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 101/2015 от 13.10.2015 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.

4.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

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

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

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

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

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

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



5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

- Составление отчета об оценке.

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Сведения о заказчике:

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

6.2. Сведения об исполнителе:

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



6.3. Сведения об оценщике:

Фамилия, имя, отчество оценщика	Лутаева Юлия Дмитриевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091 E-mail: info@srosvod.ru Официальный сайт: http://www.srosvod.ru/
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 010185, от 29.06.2020 г. выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка движимого имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 025079-2 от 15.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 15.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0021 от 19 мая 2022 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 03.06.2022 по 02.06.2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года
Местонахождения оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
СНИЛС	169-678-153 37
Номер контактного телефона Оценщика	+ 7 (3452) 533-193
Адрес электронной почты	ocenka72@mail.ru
Почтовый адрес оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
ИНН	861302232401
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521PL0054 от 14 декабря 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2022 по 31.12.2022 года.

6.4. Информация о привлекаемых оценщиках

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



7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

7.2. Допущения, использованные Оценщиком

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Ограничения, использованные Оценщиком

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

7.4. Общие допущения и ограничения

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

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

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.



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

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

7.5. Специальные условия, использованные Оценщиком

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



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

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

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

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

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

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

При проведении оценки, была использована следующая литература и источники:

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



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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Паспорт Транспортного средства 52 НК 581771.



10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

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

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

○ Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 101/2015 от 13.10.2015 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.



11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Описание объекта оценки

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

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

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

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

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

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

11.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

В отношении объекта оценки обременения не выявлены.

11.1.3. Сведения о физических свойствах имущества

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

Таблица 11.1. – Характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Информация о технических характеристиках
1	Автобус ЛУИДОР-223700	2011	идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326; модель, № двигателя – SKU 005037; кузов (кабина, прицеп) – WV1ZZZ2EZC6019335; цвет белый; мощность двигателя, л. с. (кВт): 143 (105); рабочий объем двигателя, куб. см: 1968; тип двигателя: дизельный; разрешенная максимальная масса, кг: 5000; масса без нагрузки, кг: 3158

11.1.4. Сведения об износе

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



№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Накопленный износ, %
1	Автобус ЛУИДОР-223700	2011	75,52

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

11.1.5. Сведения об устареваниях

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

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

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

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

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

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

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

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

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

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

11.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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

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

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



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

на его стоимость: отсутствуют.

11.5. Балансовая стоимость Объекта оценки

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

11.6. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

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



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

Российский авторынок в мае 2022 г.

Продажи легковых автомобилей и легкого коммерческого транспорта в России в мае снизились на 83,5% до 24268 машин. По итогам пяти месяцев 2022 года российский авторынок составил 318114 автомобилей (-52%), гласят данные Ассоциации европейского бизнеса.

Лидерство на российском авторынке удерживает марка LADA, чьи продажи в прошлом месяце снизились на 84% и составили 6012 автомобилей. Второе место по объему продаж сохраняет Kia – реализация 3606 машин (-81%) обеспечила корейской марке лидерство на рынке иномарок. Третью строчку занимает Hyundai с показателем 2916 проданных автомобилей, что на 82% ниже показателя годичной давности.

Далее следует ГАЗ, чьи дилеры реализовали 1890 легких коммерческих машин (-57%). Замыкает пятерку лидеров на этот раз Renault – автомобили этой марки выбрали 1789 покупателей (-86%). В ТОП-10 самых продаваемых марок по итогам мая также вошли УАЗ (1302 шт., -41%), Geely (907 шт., -55%), Haval (892 шт., -72%), Skoda (805 шт., -92%) и Volkswagen (579 шт., -94%).

Самой продаваемой моделью в России по итогам мая остается LADA Granta, чья реализация снизилась на 82% и составила 2305 автомобилей. Второй результат показала LADA Vesta – 1538 проданных машин (-85%). Третье место заняла Kia Rio с показателем 1202 автомобиля, что на 82% меньше по сравнению с прошлым годом.

Лидерство среди моделей SUV вернула Hyundai Creta, разошедшаяся тиражом в 1197 экземпляров (-79%). Совокупные продажи внедорожников LADA Niva Travel и Niva Legend составили 1102 единицы (-82%). Седан Hyundai Solaris Creta выбрали 754 покупателя – на 88% меньше, чем годом ранее. Реализация универсала LADA Largus снизилась на 87% до 642 штук. Внедорожник Renault Duster был продан в количестве 561 единицы (-85%), а Kia Sportage нашел 560 владельцев (-73%). Замыкает ТОП-10 самых популярных моделей в России на этот раз кроссовер Kia Seltos с показателем 502 реализованных машины (-71%).

Продажи новых легковых и легких коммерческих автомобилей в России за май 2022/2021 годов и январь-май 2022/2021 годов



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Марка	Май			январь-май		
	2022	2021	%	2022	2021	%
АВТОВАЗ (LADA)	6 012	38 284	-84%	67 230	160 123	-58%
Kia	3 606	18 818	-81%	41 868	89 543	-53%
Hyundai*	2 916	16 261	-82%	37 092	71 866	-48%
ГАЗ (LCV)	1 890	4 381	-57%	13 119	19 165	-32%
Renault*	1 789	12 482	-86%	26 412	56 803	-54%
УАЗ*	1 302	2 199	-41%	8 137	10 360	-21%
Geely	907	2 001	-55%	6 883	7 302	-6%
Haval	892	3 167	-72%	10 015	12 726	-21%
Skoda	805	9 561	-92%	13 990	42 728	-67%
VW	579	9 115	-94%	13 787	40 541	-66%
Mazda	488	2 210	-78%	6 370	12 756	-50%
Toyota*	456	7 349	-94%	18 167	39 114	-54%
Nissan	415	3 827	-89%	12 165	21 235	-43%
Mitsubishi	370	2 110	-82%	6 984	9 316	-25%
Changan	321	442	-27%	1 855	2 018	-8%
Ford (LCV)	238	1 540	-85%	4 661	6 535	-29%
Audi	185	1 511	-88%	2 790	7 352	-62%
Peugeot*	130	754	-83%	1 587	3 222	-51%
DFM	115	0	-	497	0	-
Genesis	88	241	-63%	738	1 034	-29%
Suzuki	87	931	-91%	1 303	3 828	-66%
FAW	86	263	-67%	701	1 065	-34%
Citroen	84	408	-79%	994	1 740	-43%
Subaru	80	583	-86%	1 060	2 806	-62%
Great Wall	71	-	-	257	-	-
Infiniti	56	191	-71%	707	937	-25%
Jeep	50	135	-63%	427	670	-36%
Land Rover	40	625	-94%	1 060	2 836	-63%
Volvo	38	919	-96%	1 632	3 610	-55%
Opel	33	178	-81%	427	614	-30%

Porsche	26	540	-95%	1 211	2 899	-58%
VW (LCV)	25	611	-96%	1 023	2 727	-62%
Lexus	20	1 866	-99%	1 758	9 048	-81%
Honda	17	119	-86%	303	610	-50%
Isuzu*	12	84	-86%	379	262	45%
GAC	9	64	-86%	185	243	-24%
Lifan	7	68	-90%	48	368	-87%
Hino	7	-	-	88	-	-
Jaguar	6	51	-88%	109	173	-37%
Iveco*	5	42	-88%	112	213	-47%
Brilliance	2	9	-78%	6	79	-92%
FIAT*	2	82	-98%	104	480	-78%
Foton*	1	1	0%	7	29	-76%
Ford*	0	0	-	0	1	-
Zotye	0	2	-	1	31	-97%
Chery ¹	н/д	2 990	-	6 722	12 280	-
Cheryexeed ¹	н/д	200	-	2 715	920	-
Cadillac ²	н/д	146	-	162	963	-
Chevrolet ²	н/д	17	-	266	138	-
Chrysler	-	0	-	-	1	-
Hyundai (LCV)	-	0	-	-	2	-
ВСЕГО	24 268	147 378	-83,5%	318 114	663 312	-52,0%

25 самых продаваемых новых легковых автомобилей в РФ по моделям за май 2022/2021 годов и январь-май 2022/2021 годов

#	модель	марка	май			#	модель	марка	январь-май		
			2022	2021	YoY				2022	2021	YoY
1	Granta	LADA	2 305	12 829	-10 524	1	Granta	LADA	20 082	57 075	-36 993
2	Vesta	LADA	1 538	10 050	-8 512	2	Rio	Kia	19 879	38 316	-18 437
3	Rio	Kia	1 202	6 682	-5 480	3	Vesta	LADA	19 796	45 099	-25 303
4	Creta	Hyundai	1 197	5 717	-4 520	4	Solaris	Hyundai	16 360	26 335	-9 975
5	Niva	LADA	1 102	6 169	-5 067	5	Creta	Hyundai	12 413	31 485	-19 072
6	Solaris	Hyundai	754	6 232	-5 478	6	Niva	LADA	12 350	24 709	-12 359
7	Largus VP	LADA	642	4 864	-4 222	7	Duster	Renault	9 731	14 840	-5 109
8	Duster	Renault	561	3 784	-3 223	8	Polo	VW	8 221	22 447	-14 226
9	Sportage	Kia	560	2 084	-1 524	9	Largus VP	LADA	8 018	17 071	-9 053
10	Seltos	Kia	502	1 733	-1 231	10	RAV 4	Toyota	7 419	16 441	-9 022
11	COOLRAY	Geely	473	934	-461	11	Rapid PA II	Skoda	6 614	18 387	-11 773
12	Rapid PA II	Skoda	444	4 469	-4 025	12	Logan	Renault	5 714	14 278	-8 564
13	Jolion	Haval	425	115	310	13	Qashqai	Nissan	5 342	8 159	-2 817
14	Polo	VW	397	5 102	-4 705	14	Seltos	Kia	4 981	7 513	-2 532
15	Tucson	Hyundai	362	205	157	15	CX-5	Mazda	4 801	8 392	-3 591
16	Logan	Renault	361	2 905	-2 544	16	Camry	Toyota	4 703	11 622	-6 919
17	CX-5	Mazda	359	1 234	-875	17	X-Trail	Nissan	4 532	7 323	-2 791
18	Cerato	Kia	316	1 033	-717	18	Jolion	Haval	4 404	115	4 289
19	Sandero	Renault	315	2 257	-1 942	19	Outlander	Mitsubishi	4 295	6 115	-1 820
20	Kaptur	Renault	301	1 785	-1 484	20	Sportage	Kia	3 990	12 451	-8 461
21	Patriot	УАЗ	275	926	-651	21	Sandero	Renault	3 949	11 497	-7 548
22	XRAY	LADA	256	2 636	-2 380	22	XRAY	LADA	3 595	11 184	-7 589
23	Arkana	Renault	250	1 678	-1 428	23	Kaptur	Renault	3 523	8 390	-4 867
24	Soul	Kia	247	1 050	-803	24	Arkana	Renault	3 436	7 465	-4 029
25	Sorento	Kia	227	1 481	-1 254	25	Cerato	Kia	3 240	4 502	-1 262

Источник: <https://www.autostat.ru/analytics/51724/>



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Заключение о наиболее эффективном использовании:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наиболее эффективное использование
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для использования объекта по назначению, как наиболее эффективного.



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

14.1. Описание применения подходов к оценке

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

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

14.1.1 Доходный подход

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

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

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

14.1.2 Затратный подход

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

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

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки



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

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

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

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

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

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

Последовательность определения стоимости:

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

14.2. Вывод о применимости вышеописанных методов для целей настоящей оценки

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

Вывод о применимости вышеописанных методов для оценки Объекта оценки

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

Основные этапы оценки данным подходом.

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



метода.

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки.

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки затратным подходом.

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

$$PC = PVC (ПЗС) - И,$$

где PC – рыночная стоимость, руб.;

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

И – износ, руб.

Вывод о применимости подходов

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, затратный подход в рамках настоящей оценки применяется.

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



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 18 ФСО № 1).

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

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

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

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

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

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

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

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

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

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

Определение полной восстановительной стоимости транспортного средства

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

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



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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование аналога	Источник информации	ПВС, рублей (с учетом НДС)
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	Туристический автобус на базе Volkswagen Crafter 19+1	https://www.nfz.vw-luidor.ru/catalog/passajirskie/turisticheskij-avtobus-na-baze-crafter/	4 299 000,00

туристический автобус на базе Volkswagen Crafter 19+1

Технические характеристики

- Пассажирместность - 19 + 1
- Подвеска - Усиленные передний и задний стабилизаторы поперечной устойчивости
- Активная безопасность - ESP, ABS, ASR
- Двигатель - модель TDI, Euro V, дизельный, 4 цилиндра
- Привод - 4x2 (задний)
- Рабочий объем, куб.см - 2000
- Максимальная мощность, кВт/л.с. - 80/109 при 3600 об/мин.
- Коробка передач - Механическая, 6-ступенчатая, рычаг КПП на передней панели
- Габаритные размеры (ДxШxВ) - мм 7391x2427x2637
- Пассажирский салон (ДxШxВ) - мм 4855x1861x1832

Цена: 4 299 000 рублей

<https://www.nfz.vw-luidor.ru/catalog/passajirskie/turisticheskij-avtobus-na-baze-crafter/>

Обоснование метода определения износа

При определении рыночной стоимости транспортных средств используются методические руководства РД 37.009.015-98 и Р-03112194-0376-98, отличные друг от друга, в том числе и методикой определения, накопленного транспортным средством физического износа в зависимости от срока эксплуатации и пробега транспортного средства. В первом случае, потеря стоимости в зависимости от срока службы описана линейной зависимостью, в то время как вторая методика предлагает экспоненциальную зависимость, снижение стоимости в соответствии с которой происходит неравномерно (резкое снижение в первые годы эксплуатации и постепенное сглаживание в последующем времени, при этом, расчетное значение физического износа не превышает 100%-ого барьера). Методика определения физического износа транспортных средств,



предложенная Р-03112194-0376-98, в большей степени отражает процесс утери стоимости транспортными средствами, т.к. в начале эксплуатации проходит «обкатка» двигателя, притирка деталей, выявление заводского брака, после чего узлы и агрегаты транспортного средства выходят на стабильный уровень работы. С течением времени текущие и капитальные ремонты отдельных узлов и деталей увеличивают в целом срок службы всего транспортного средства, что графически выражается сглаживанием графика потери стоимости. На основании вышесказанного Оценщик считает справедливым отказ от использования в своих расчетах при определении стоимости транспортных средств методологии, изложенной в РД 37.009.015-98.

Методология определения величины накопленного износа

Таблица 16.2 – Характеристики износа⁴

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

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

Таблица 16.3 – Характеристики технического состояния объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Год изготовления	Техническое состояние
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	2011	Условно пригодное

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

Принято выделять три вида износа:

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

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

Метод эффективного возраста

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

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



накопленный физический износ к текущей восстановительной стоимости.

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

Формула расчета реального возраста имеет следующий вид:

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

T – реальный возраст техники,

T_{xp} – хронологический возраст техники,

n – коэффициент торможения.

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

Таблица 16.4 – Интервалы значений коэффициента торможения

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

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

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

где: ЭВ – эффективный возраст, лет;

НСС – нормативный срок службы, лет.

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

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

Нормативные сроки службы обычно устанавливаются изготовителем, исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации, и должны быть записаны в технической и эксплуатационной документации. Однако во многих случаях в указанной документации требуемая информация отсутствует. В качестве рекомендательного ориентира могут быть использованы сроки службы основных фондов, по которым установлены единые нормы амортизационных отчислений (ЕНАО). Однако, следует учитывать, что сроки службы, рассчитанные по ЕНАО, по сравнению с реальными нормативными сроками службы несколько укорочены. При выборе нормативного срока службы по ЕНАО он применяется с коэффициентом 1,2. В качестве примера можно привести РД 10-112-2-09 Методические рекомендации по экспертному обследованию грузоподъемных машин. ЧАСТЬ 2. Краны стреловые общего



назначения и краны манипуляторы грузоподъемные. Поэтому расчет по ним даст несколько заниженные значения средних сроков службы. Подобным образом можно использовать нормативные сроки службы, основанные на ОКОФ. Только в этом случае поправочный коэффициент можно принять равным 1,3.

Таблица 16.5 – Значения корректирующего коэффициента для расчета нормативных сроков⁵

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

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

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

Таблица 16.6 – Определение нормативного срока службы объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Код ОКОФ	Группа	Срок полезного использования	Нормативный срок службы, лет	Скорректированный срок службы, лет
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	310.29.10.30.119	5	3-5	5	5

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

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	Фактический срок службы, лет	Коэффициент торможения	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Износ, %
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	2011	11	0,5	3,32	5	66

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

Таблица 16.8 – Согласование физического износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Коэффициент износа, % (метод срока жизни)	Коэффициент износа, % (экспертный метод)	Согласованный физический износ, %
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	66	70	68

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



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

Таблица 16.9 – Величина коэффициента, учитывающего объем механических повреждений

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение физического износа объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 16.10 – Физический износ с учетом механических повреждений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованный физический износ, %	Коп, %	Итого физический износ, %
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	68	10	71,20

Функциональное устаревание

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

1. Имущество, бывшее в употреблении и не пользующееся спросом на рынке, может быть оценено по признаку морального старения на 10%;
2. Если на момент оценки прекращен выпуск объекта оцениваемой модификации, полученная стоимость может быть снижена в диапазоне от 5 до 30%;
3. Если на момент оценки прекращен выпуск запасных частей для объекта оцениваемой модификации, полученная стоимость может быть дополнительно снижена до 15%.

Внешнее устаревание

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

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

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

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

Таблица 16.11 – Расчет накопленного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Внешнее устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	71,20	15	0	75,52

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

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

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

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

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	ПВС, руб.	Величина совокупного износа, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	2011	4 299 000,00	3 246 605	1 052 395

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода составила:

Таблица 16.13 – Результаты расчета стоимости затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	Рыночная стоимость, рублей
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	2011	1 052 395,00



17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 18.1. – Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, с учетом округления и НДС (20%), рублей
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 395,00	Не применялся	Не применялся	-
	Весовой коэффициент	1	-	-	-
	Итого	1 052 395,00	-	-	1 052 000,00

Таблица 18.2. – Итоговые результаты оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 000,00	876 666,67,00

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



19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

A – величина годовой рыночной арендной платы.

C_{он} – рыночная стоимость объекта.

K_d – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Коэффициент, определяющий доходность рынка, определяется на основании Справочника оценщика машин и оборудования (Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования). Издание второе, под редакцией Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2019, таблица 8.1.2 «Расширенные интервалы значения доходности от сдачи объекта в аренду, в процентах» для транспорта и спецтехники общего применения, учитывая специализацию и местонахождение Объекта оценки, коэффициент в настоящем отчете принят в размере 16,0%.

Таблица 17.1 - Расширенные интервалы значения доходности от сдачи объекта в аренду, в процентах

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,18	0,16	0,21
Спецтехника узкого применения	0,18	0,16	0,21
Железнодорожный и водный транспорт	0,18	0,16	0,20
Серийное оборудование широкого профиля	0,17	0,15	0,20
Узкоспециализированное оборудование	0,19	0,16	0,21
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	0,18	0,16	0,20
Электронное оборудование	0,18	0,15	0,21
Инструменты, инвентарь, приборы	0,19	0,16	0,22

Таким образом, величина рыночной стоимости годового размера арендной платы объекта оценки, в соответствии с формулой, составит:

Таблица 17.2 Расчет рыночной стоимости величины арендной платы в год

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ставка дисконтирования	Стоимость арендной платы в год, руб.
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 000,00	0,16	168 320,00

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326, государственный регистрационный знак ВВ51686	1 052 000,00	876 666,67	14 027,00	11 689,17

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

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

Оценщик

Дата составления отчета: 07 июня 2022 г.



Ю. Д. Лугаева



20. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

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



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 3355/22

**об определении рыночной стоимости размера арендной
платы за пользование объектом оценки – Автобус
ЛУИДОР-223700, 2011 года выпуска,
идентификационный номер (VIN) Z7C223700B0000326,
государственный регистрационный знак ВВ51686**



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Иллюстрации объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Копии документов, предоставленные заказчиком

<p>Особые отметки</p> <p>Выдан взамен ПТС 78УС278712 от 08.11.2011 VIN: WV1ZZZ2Z2C6019335 VOLKSWAGEN 2EKZ CRAFTER</p>		<p>Особые отметки</p> <p>52 НК 581771</p>	
<p>Наименование (ф. и. о.) собственника</p> <p>Адрес</p> <p>Дата продажи (передачи)</p> <p>Документ на право собственности</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>М. П.</p>	<p>Подпись настоящего собственника</p> <p>М. П.</p>	<p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>серия</p> <p>№</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>М. П.</p>	<p>Подпись</p> <p>52 НК 581771</p> <p>Подпись</p>
<p>Наименование (ф. и. о.) собственника</p> <p>Адрес</p> <p>Дата продажи (передачи)</p> <p>Документ на право собственности</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>М. П.</p>	<p>Подпись настоящего собственника</p> <p>М. П.</p>	<p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>серия</p> <p>№</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>М. П.</p>	<p>Подпись</p> <p>18.11.2011</p> <p>Подпись</p>

<p>Особые отметки</p>		<p>Особые отметки</p>	
<p>ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА</p>			
1. Идентификационный номер (VIN)	2. Марка, модель ТС	3. Наименование (тип ТС)	4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)
52 НК 581771	ZTC223700B0000326 ЛУИДОР-223700	АВТОБУС	D
5. Год изготовления ТС	6. Модель, № двигателя	7. Шасси (рама) №	8. Кузов (кабина, прицеп) №
2011	СКУ 005037	ОТСУТСТВУЕТ	WV1ZZZ2Z2C6019335
9. Цвет кузова (кабины, прицепа)	10. Мощность двигателя, л. с. (кВт)	11. Рабочий объем двигателя, куб. см	12. Тип двигателя
БЕЛЫЙ	143 л.с. (105 кВт)	1968	Дизельный
13. Экологический класс	14. Разрешенная максимальная масса, кг	15. Масса без нагрузки, кг	16. Организация – изготовитель ТС (страна)
ПЯТЫЙ	5000	3158	ООО ПКФ "Луидор" (Россия)
17. Одобрение типа ТС №	18. Страна вывоза ТС	19. Серия, № ТД, ТПО	20. Разрешенные ограничения
ЕВРА504.В.00066	Россия	ОС "ПРОММАШ"	не установлены
05.09.2011			
<p>21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС</p> <p>ООО "Стиль-Авто"</p> <p>628600, Рф, ХМАО-ЮГРА, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 33</p>			
<p>22. Наименование организации, выдавшей паспорт</p> <p>ООО ПКФ "Луидор"</p> <p>603028, г. Н. Новгород, Московское шоссе, д. 86а</p>			
<p>18.11.2011</p> <p>Подпись</p>			



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наименование (ф. и. о.) собственника <i>Ильинская Ольга Владимировна</i>	Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес <i>Иркутская область, Иркутский район, п. Давань, ул. Восточная, д. 18</i>	Адрес
Дата продажи (передачи) <i>10.04.2012</i>	Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности <i>№ 23/09.2012/ИР-ЮР/И-11</i>	Документ на право собственности
Подпись прежнего собственника <i>[Подпись]</i>	Подпись настоящего собственника <i>[Подпись]</i>
Свидетельство о регистрации ТС <i>№ 86ХА</i>	Свидетельство о регистрации ТС <i>№ 780807</i>
Государственный регистрационный знак <i>ВВ516-86</i>	Государственный регистрационный знак <i>ВВ516-86</i>
Дата регистрации <i>10.04.2012</i>	Дата регистрации <i>10.04.2012</i>
Выдано ГИБДД <i>Иркутская область, Иркутский район, п. Давань, ул. Восточная, д. 18</i>	Выдано ГИБДД
М. П.	М. П.
Подпись	Подпись
Отметка о снятии с учета <i>10.04.2012</i>	Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета <i>10.04.2012</i>	Дата снятия с учета
М. П.	М. П.
Подпись	Подпись
Наименование (ф. и. о.) собственника <i>Колесниченко Александр Владимирович</i>	Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес <i>Иркутская область, Иркутский район, п. Давань, ул. Восточная, д. 18</i>	Адрес
Дата продажи (передачи) <i>10.04.2012</i>	Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности <i>№ 23/09.2012/ИР-ЮР/И-11</i>	Документ на право собственности
Подпись прежнего собственника <i>[Подпись]</i>	Подпись настоящего собственника <i>[Подпись]</i>
Свидетельство о регистрации ТС <i>№ 86ХА</i>	Свидетельство о регистрации ТС <i>№ 780807</i>
Государственный регистрационный знак <i>ВВ516-86</i>	Государственный регистрационный знак <i>ВВ516-86</i>
Дата регистрации <i>10.04.2012</i>	Дата регистрации <i>10.04.2012</i>
Выдано ГИБДД <i>Иркутская область, Иркутский район, п. Давань, ул. Восточная, д. 18</i>	Выдано ГИБДД
М. П.	М. П.
Подпись	Подпись
Отметка о снятии с учета <i>10.04.2012</i>	Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета <i>10.04.2012</i>	Дата снятия с учета
М. П.	М. П.
Подпись	Подпись



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



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

Лутаевой Юлии Дмитриевне

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

ВЫПИСКА из реестра членов

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

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

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

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

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

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



Е.В. Савченко



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



