



Общество с ограниченной ответственностью
«БЕНЕФИТ»

197341, г. Санкт-Петербург, ул. Аккуратова, д. 13, оф. 2-14
тел: 8(921) 419-24-74, 8(812) 303-0-707,
info@3030707.ru
www.3030707.ru

ОТЧЕТ № 57-22-оц
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
движимого имущества

Заказчик:	<i>Муниципальное учреждение административно-хозяйственного обеспечения</i>	<i>казенное «Центр</i>
Исполнитель:	<i>ООО «Бенефит»</i>	
Дата оценки:	<i>24 июля 2022 года</i>	
Дата отчета:	<i>24 июля 2022 года</i>	

г. Санкт-Петербург
2022

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШЕМ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ.....	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.2. РЕКВИЗИТЫ ЛИЦА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	11
6.4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.1. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.2. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ.....	17
7.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	20
9.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	22
9.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	22
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
10.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	30
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	31
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	32

12.1. Копии документов Оценщика и Исполнителя	32
12.2. Копии документов, представленных Заказчиком.....	37
12.3 Принт-скрины объектов-аналогов.....	38

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS, 2005 года изготовления, VIN SB1BR56L10E144323
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
3. Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
4. Предполагаемое использование результатов оценки:	Снятие с балансового учета с последующей продажей
5. Ограничения в использовании результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы только для указанных целей
6. Вид стоимости:	Рыночная
7. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	24 июля 2022 года
8. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	1. Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом № 135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на дату оценки, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10, Стандартами оценки СРО. 2. Ни ЗАКАЗЧИК, ни ИСПОЛНИТЕЛЬ не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования. 3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений. 4. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается

	свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие каких-либо скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. 5. Допускается незначительное различие результатов расчетов, выполненных по этапам в табличном процессоре Microsoft Office Excel, от расчетов, выполненных на калькуляторе. 6. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки представить в рублях. 7. Результаты оценки могут быть использованы только в указанных целях, использование результатов оценки ЗАКАЗЧИКОМ для других целей допускается только после согласования с ИСПОЛНИТЕЛЕМ.
8. Прочие условия:	Итоговая величина стоимости объекта выражена в рублях.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 года № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 года № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 года № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом МЭРТ от 1 июня 2015 г. N 328;

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены также с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которого состоит оценщик, подписавший настоящий Отчет, – НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП «СРО «НКСО»), местонахождения НП «СРО «НКСО»: г. Москва, Софийская набережная, д. 34 «В», офис 505, www.nwsa.ru.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, Оценщик ориентируется на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

2.1. Определение оцениваемой стоимости

Вид определяемой стоимости:

➤ **Рыночная.**

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении настоящей оценки объекта оценки приняты следующие допущения:

1. Отчет об оценке выполнить в соответствии с Федеральным законом № 135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на дату оценки, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10, Стандартами оценки СРО.
2. Ни ЗАКАЗЧИК, ни ИСПОЛНИТЕЛЬ не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений.
4. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие каких-либо скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых.
5. Допускается незначительное различие результатов расчетов, выполненных по этапам в табличном процессоре Microsoft Office Excel, от расчетов, выполненных на калькуляторе.
6. Осмотр Объекта оценки производился оценщиком. Фотографии представлены в настоящем отчете.
7. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки представить в рублях.

Результаты оценки могут быть использованы только в целях, указанных в настоящем отчете, использование результатов оценки ЗАКАЗЧИКОМ для других целей допускается только после согласования с ИСПОЛНИТЕЛЕМ.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчиком оценки является

Муниципальное казенное учреждение «Центр административно-хозяйственного обеспечения»

187000, Ленинградская область, г. Тосно, пр. Ленина 32

ИНН 4716035322 КПП 471601001

Лицевой счет № 0279501133

УФК по Ленинградской области (Комитет финансов администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области; муниципальное казенное Учреждение «Центр административно- хозяйственного обеспечения»)

Банк плательщика: Отделение Ленинградское//УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург

Казначейский счет 03231643416480004500

Единый казначейский счет 401028107453700000006

БИК территориального органа 014106101

ОГРН 1114716004006

4.2. Сведения об оценщиках, подписавшем настоящий Отчет

Фамилия, имя, отчество	Костюхин Денис Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НКСО. Выписка из реестра № 38/78 от 18.03.2013г
Местонахождение СРО	115035, Москва, Софийская набережная, д. 34 «В» тел/факс: (495)951-0320, 951-5160Ю 951-5658. Эл.почта: nprko@nprko.ru
Наименование, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 620363 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) от 31.01.2012.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2129474776 от 25 февраля 2022г. Выдан СПАО «Ресо-Гарантия». Срок действия с 04.03.2022г. по 05.03.2023г
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой контракт	
Наименование	Исполнителем договора на проведение оценки выступало ООО «Бенефит»
Адрес места нахождения	197341, г. Санкт-Петербург, ул. Аккуратова, д. 13, оф. 2-6А
Реквизиты	Р/с 40702810203000482287 в Филиале «Северная столица» ЗАО «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ИНН: 7811450042 КПП 781401001 ОГРН 1097847335981 от 23.11.2009г
Страхование ответственности юридического лица	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/2152252435 от 09.04.2020г. Выдан СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, срок действия срок действия с 15.04.2022г. по 14.04.2023г.
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Иные специалисты не оказывали существенной помощи в проведении оценки.

Копии документов Оценщика, подписавшего настоящий Отчет об оценке, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемых объектов тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы проводил интервьюирование экспертов соответствующих рынков, в качестве которых привлекались участники данного рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому (в дальнейшем будут даны ссылки по тексту).

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки		
	Муниципальный контракт на проведение оценки № 57-22-оц от 15 июля 2022, заключенный между заказчиком и исполнителем.		
2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
	Объект оценки	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS, 2005 года изготовления, VIN SB1BR56L10E144323	
	Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости Объекта оценки к оценке не представлены	
	Собственник/продавец	Муниципальное казенное учреждение «Центр административно-хозяйственного обеспечения»	
	Разрешенное использование (по документам)	По назначению	
	Текущее использование (по результатам осмотра)	По назначению	
	Ограничение (обременение) права	Нет	
3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
3.1.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Использованный подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
	Сравнительный	1,0	345 159
	Доходный	Не применялся	-
	Затратный	Не применялся	-
4.	Итоговая величина стоимости Объектов оценки		
	345 159 (Триста сорок пять тысяч сто пятьдесят девять) рублей.		
5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
	На основании ст.12 ФЗ РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета		

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении оценки Оценщик использовал следующие полученные от Заказчика документы:

- Паспорт транспортного средства

Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение «Центр административно-хозяйственного обеспечения»

187000, Ленинградская область, г. Тосно, пр. Ленина 32

ИНН 4716035322 КПП 471601001

Лицевой счет № 0279501133

УФК по Ленинградской области (Комитет финансов администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области; муниципальное казенное Учреждение «Центр административно- хозяйственного обеспечения»)

Банк плательщика: Отделение Ленинградское//УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург

Казначейский счет 03231643416480004500

Единый казначейский счет 401028107453700000006

БИК территориального органа 014106101

ОГРН 1114716004006

6.3. Балансовая стоимость объекта оценки

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки к оценке не представлены.

6.4. Характеристики объекта оценки

Марка	Тойота
Модель	AVENSIS
VIN номер	VIN SB1BR56L10E144323
Год выпуска	2005
Цвет	Черный

6.5. Фотографии объектов оценки

Легковой автомобиль Тойота AVENSIS, 2005 года изготовления, VIN SB1BR56L10E144323









7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Позиционирование объекта оценки

Позиционирование объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), состоянию и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Согласно Заданию на оценку в отчете необходимо определить рыночную стоимость Объектов оценки.

При определении сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, необходимо учесть такие количественные и качественные характеристики, как:

- год выпуска,
- состояние,
- пробег.

Вывод:

Учитывая характеристики объекта, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки может быть позиционирован в качестве легкового автомобиля, используемого по его прямому назначению.

7.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике.

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г). Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический

минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, 1 июня 2022 г. 2 при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

7.3. Анализ рынка легковых автомобилей

Продажи легковых автомобилей и легкого коммерческого транспорта в России в июне снизились на 82% до 27 761 машины. По итогам пяти месяцев 2022 года российский авторынок составил 370 228 автомобилей (-56,9%), гласят данные Ассоциации европейского бизнеса. Лидерство на российском авторынке удерживает марка LADA, чьи продажи в прошлом месяце снизились на 81% и составили 7 484 автомобиля. Второе место по объему продаж сохраняет Kia – реализация 3703 машин (-80%) обеспечила корейской марке лидерство на рынке иномарок. Третью строчку занимает ГАЗ, чьи дилеры реализовали 2710 легких коммерческих автомобилей (-42%). Далее следует Hyundai с показателем 2 685 проданных машин, что на 86% ниже показателя годичной давности. Замыкает пятерку лидеров Renault – автомобили этой марки выбрали 1 834 покупателя (-86%). В ТОП-10 самых продаваемых марок по итогам июня также вошли Haval (1 637 шт.; -53%), UAZ (1 583 шт.; -44%), Geely (1 027 шт.; -50%), Volkswagen (671 шт.; -93%) и Skoda (659 шт.; -93%). Самой продаваемой моделью в России по итогам июня остается LADA Granta, чья реализация снизилась на 77% и составила 3 305 автомобилей. Второй результат показала LADA Vesta – 1767 проданных машин (-85%). Третье место заняла Kia Rio с показателем 1 196 автомобилей, что на 81% меньше по сравнению с прошлым годом. Лидерство среди моделей SUV по-прежнему принадлежит Hyundai Creta, разошедшейся тиражом в 1 012 экземпляров (-86%). Китайский Haval Jolion вошел в ТОП-5 самых продаваемых моделей июня с результатом 892 автомобиля (-2%). Совокупные продажи внедорожников LADA Niva Travel и Niva Legend составили 881 единицу (-84%). Реализация универсала LADA Largus снизилась на 82% до 705 штук. Седан Renault Logan выбрали 654 покупателя - на 74% меньше, чем годом ранее. Kia Sportage приобрели в июне в количестве 611 экземпляров (-69%). А замыкает ТОП-10 самых популярных моделей в России на этот раз седан Hyundai Solaris с показателем 528 реализованных машин (-93%).

Источник: <https://www.autostat.ru/analytics/51981/> © Автостат.

7.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Анализ экономической ситуации, анализ рынков на дату оценки позволяет говорить о том, что на величину рыночной стоимости влияет множество факторов.

Фактором, явно влияющим на величину рыночной стоимости является комплектация, год выпуска, его состояние и ликвидность. Влияние других факторов, таких как технические характеристики требует более детального количественного сравнения объектов, предлагаемых на рынке.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

Как правило, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в отчете об оценке, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий. Максимальная отдача от использования объекта характеризует наиболее эффективное инвестирование.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

1. *Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам и т.д.

2. *Физическая осуществимость*: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

3. *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: По результатам проведенного качественного анализа на соответствие использования Объекта оценки критериям юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой оправданности и максимальной эффективности Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объектов оценки является *использование по их прямому назначению*.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания объекта оценки, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим недавно проданным объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по продаже и сдаче в наем спецтехники и автомобилей, коллегами-оценщиками.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: каждый подход к оценке приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Составление отчета об оценке: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Были проанализированы различные аспекты рынков - как прошлые тенденции, так и текущие данные.

Следует отметить, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Описание методов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.

9.1. Основные понятия, используемые в процессе оценки

Аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке

должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное).

Деятельность оценочная – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Имущество – обладающие полезностью объект/объекты владения или использования физическим или юридическим лицом. Имущество – совокупность имущественных прав конкретного юридического или физического лица.

Итоговая стоимость объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, которая определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объекты оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Ограничивающие условия – заявления в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки («Требования к отчету об оценке» ФСО № 3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – юридическое или физическое лицо (индивидуальный предприниматель), деятельность которого регулируется действующим законодательством об оценочной деятельности.

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

Собственность – правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. (совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости).

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

9.2. Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источниками основной информации являлись: данные сети «Internet», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, а так же источники иной информации указаны по тексту Отчета.

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критерию достоверности, Оценщик отмечал следующее: вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными. Там, где имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщиком приняты допущения, оговоренные в Отчете.

Таким образом, существенная для проведения оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности в условиях текущего состояния экономики России.

9.3. Методология оценки

В соответствии с действующими Стандартами оценки Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Согласно стандартам оценочной деятельности используются три подхода к оценке имущества:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Затратный подход позволяет определить полную восстановительную стоимость объекта или стоимость его замещения.

Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же технических решений, конструкций и материалов, а также с тем же качеством работ. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на создание

объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но произведенного с использованием современных нормативов, материалов, технологий и оборудования.

Алгоритм затратного подхода имеет следующий вид:

1. Определяется полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения объекта <Св> (с учетом доставки и установки).
2. Определяется физический износ <Ифиз>.
3. Определяется моральный износ <Ифункц>.
4. Определяется экономический износ <Иэк>.
5. Определяется общий накопленный износ <И> по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{функц}) * (1 - И_{эк})$$

6. Определяется итоговая стоимость <С> по формуле:

$$РС = ПВС - И_{сов.}$$

Определение полной восстановительной стоимости

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения полной восстановительной стоимости:

- цена завода-изготовителя;
- составление ресурсно-технологической модели;
- нормативно-параметрический метод;
- метод статистического анализа;
- метод регрессионного анализа;
- метод корреляционного анализа.

Износ машин и оборудования

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть устранимым или неустраимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустраимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустраимым.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Сравнительный подход

Рыночный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитый вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- С точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- С приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- С новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов). Элементами сравнения могут быть:

- возраст объекта;
- состояние;
- принадлежности (комплектация);
- местоположение;
- производитель;
- рыночные условия;
- цена (финансирование);
- качество;
- количество;
- размеры (тип);
- время продажи;
- тип сделки;

Важность каждого из них зависит от наличия необходимой информации и конкретного задания на оценку.

Последовательность применения метода сравнительного анализа продаж следующая:

1. Изучают соответствующий рынок и собирают информацию о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке. Точность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации достаточно, необходимо убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям и параметрам.
2. Проверяют (верифицируют) информацию. Необходимо убедиться, прежде всего, в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствовавшими состоявшимся сделкам. Проверяют достоверность информации о дате сделки, физических и др. характеристиках аналогов.
3. Сравнивают оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов и выявляют отличия.
4. Рассчитывают стоимость данного объекта, анализируя цены аналогов и внося в эти цены соответствующие коррективы.

Доходный подход

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования, оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

Доходный подход реализуется в практических методах:

- дисконтированных чистых доходов;
- капитализации дохода;
- равно эффективного функционального аналога.

При применении методов доходного подхода необходимо выделять из общего чистого дохода, создаваемого всеми активами производственной системы, ту часть дохода, которая создается непосредственно комплексом машин и оборудования. На основе этой выделенной части чистого дохода, ставка дисконта, капитализации, соответствующих степени риска, определяется текущая стоимость оцениваемого объекта (комплекса машин и оборудования).

Для реализации этого подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта, но применительно к автотранспортной технике напрямую решить эту задачу невозможно, поскольку доход создается всем производственно-имущественным комплексом.

В соответствии с Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) оценщики обязаны использовать три подхода к оценке: доходный, сравнительный и затратный, либо обосновать отказ от использования какого-либо подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки был использован только сравнительный подход. От использования доходного и сравнительного подходов оценщики отказались по следующим причинам:

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта, но применительно к автотранспортной технике напрямую решить эту задачу невозможно, поскольку доход создается всем производственно-имущественным комплексом.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта, характеризующей потребительскую стоимость объекта. Результаты, получаемые при использовании затратного подхода, не дают каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта. Для распространенных легковых автомобилей затратный подход практически не используется. Поэтому в данном отчете затратный подход не применяется.

С учетом цели настоящей работы оценщиками использован только сравнительный подход.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

Данный способ оценки имущества предусматривает анализ продаж объектов сравнения оцениваемого имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между объектом оценки и объектами сравнения.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость автомобиля определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих "ценность" объекта оценки в его текущем состоянии. Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке (метод статистического моделирования цены);
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;

При расчете стоимости объекта оценки выбран метод сравнения продаж, основанный на сопоставлении с аналогами, продающимися на вторичном рынке.

Оценивая автотранспортное средство в условиях вторичного рынка, оценщики исходят из предположения об одинаковом объеме передаваемых прав, типичных для этого рынка условиях финансирования (оплаты) сделки и условий продажи.

Исходя из этого предположения, корректировка по указанной группе элементов сравнения не проводится.

Для обоснования стоимости объекта оценки была сделана подборка по ценам предложения на автомобили Легковой автомобиль Тойота AVENSIS, 2005 года изготовления, выставленные на продажу, информация получена с сайта: <http://auto.ru/>.

В приложении к Отчету представлены принт-скрины сайта <http://auto.ru/>, на дату оценки.

Основываясь на требованиях ФСО№1, использовалась информация только по ценам предложений, которые были сделаны до даты оценки. Однако, не имея информации о датах сделок и исходя из стабильности цен на автомобили этой ценовой категории, корректировка на вероятную дату продажи не вводилась.

Ниже, в таблице 2 приведена информация, использованная при расчете стоимости по объекту оценки и объектам сравнения.

Таблица 2.

Краткая характеристика объекта оценки и объектов сравнения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://auto.ru	https://auto.ru	https://auto.ru	https://auto.ru
Модель	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS	Легковой автомобиль Тойота AVENSIS
Год выпуска	2005	2005	2005	2005	2005
Стоимость		500 000,00	495 000,00	485 000,00	480 000,00
Пробег	422 000	164 000	205 000	309 000	298 000

Исходя из отсутствия объективных данных для проведения корректировок на различия по состоянию (нет возможности проверить состояние объектов сравнения, а данные о состоянии в предложениях к продаже весьма субъективны), Оценщиками принято решение об использовании только двух корректировок: корректировки от цены предложения к цене сделки – рыночной стоимости, которая для автомобилей такого возраста и класса не корректируется; и корректировки на год выпуска (срок эксплуатации) и на разницу в пробегах, для расчета которой использована методика Р.

Определение величин накопленного износа

Накопленный износ - суммарная потеря стоимости имущества в сравнении с его стоимостью в первоначальном виде. Накопленный износ наиболее предпочтительно определять, как величину, равную разности между полной восстановительной стоимостью объекта без учета износов и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, подразделяется на три вида физический износ, функциональный износ и внешний износ. Первые два вида износа могут быть устранимыми и неустраимыми. При этом износ считается устранимым, если затраты на его ликвидацию меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Для определения процента физического неустраимого износа АМТС, использованы следующие данные:

Длительность эксплуатации АМТС (Тф) – 17 лет (по ПТС);

Пробег (Lф) – 422 тыс. км.

Расчет с использованием методики Р

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

$$\text{Иф} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

где:

e - основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$;

Ω - функция, зависящая от модели, возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции « Ω » для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с таблицей 2 методики Р для легковых автомобилей японского производства имеет вид:

$$\Omega = 0,045 \times Tф + 0,002 \times Lф,$$

где: $Tф$ – срок эксплуатации автомобиля; $Lф$ – пробег автомобиля на дату оценки.

Величина функции « Ω » для оцениваемого автомобиля составляет:

$$\Omega = 0,045 \times 17 + 0,002 \times 422 = 1,609$$

а величина физического износа:

$$\text{Иф} = 100 \times (1 - e^{-1,609}) = 79,99 (\%).$$

Величины физических износов объектов, приведенные в таблице 3, рассчитаны, как уже отмечалось, с использованием методики Р. Коэффициенты корректировки на разницу в сроке службы и пробеге рассчитаны как отношение коэффициентов остаточной стоимости объекта оценки к коэффициентам остаточных стоимостей объектов сравнения.

Таблица 3.

Расчет стоимости объекта оценки

Объект	Год выпуска	Пробег, тыс. км	Ω	Износ, %	Остаточная стоимость %	Цена предложения, руб.	Коэффициент корректировки			Скорректированная цена, руб.
							К цене сделки	По пробегу и сроку службы	По состоянию	
Оценки	2005	422	1,609	79,991	20,009	-	-	-	-	-
Сравнения 1	2005	164	1,093	66,479	33,521	500 000,00	1	0,597	1	298 452
Сравнения 2	2005	205	1,175	69,118	30,882	495 000,00	1	0,648	1	320 717
Сравнения 3	2005	309	1,383	74,918	25,082	485 000,00	1	0,798	1	386 893
Сравнения 4	2005	298	1,361	74,360	25,640	480 000,00	1	0,780	1	374 573
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.										345 159

Таким образом, рыночная стоимость автомобиля Тойота AVENSIS, 2005 года изготовления, VIN SB1BR56L10E144323, составила:

345 159 (Триста сорок пять тысяч сто пятьдесят девять) рублей.

10.1. Согласование результатов оценки

В рамках настоящей оценки, по объективным причинам был использован только один из оценочных подходов. В результате проведенной работы получена величина рыночной стоимости за Объекты оценки.

Поскольку использовался один подход, процедура согласования результатов оценки не требуется.

Таким образом:

Рыночная стоимость автомобиля Тойота AVENSIS, 2005 года изготовления, VIN SB1BR56L10E144323, составила:

345 159 (Триста сорок пять тысяч сто пятьдесят девять) рублей.

Генеральный директор
ООО «БЕНЕФИТ»,
Оценщик



Костюхин Д. О.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Часть первая от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. Часть вторая от 26 января 1996 года N 14-ФЗ. Часть третья от 26 ноября 2001 года N 146-ФЗ.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.
3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 года № 297;
4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 года № 298;
5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 года № 299;
6. Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом МЭРТ от 1 июня 2015 г. N 328;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
8. Сведения об уровне цен, опубликованные в средствах массовой информации, ведомственных, специализированных газетах и другой специальной литературе.
9. Различные источники сети Internet, ссылки на которые даны по тексту.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Копии документов Оценщика и Исполнителя

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕНЕФИТ"
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

О Г Р Н

1	0	9	7	8	4	7	3	3	5	9	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы № 26 по Санкт-Петербургу
(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7	8	1	4
---	---	---	---

 /

7	8	1	1	4	5	0	0	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	8	1	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

02 октября 2013
(число, месяц, год)

Заместитель начальника
отдела Межрайонной ИФНС
России № 15 по Санкт-
Петербургу



А. А. Леушина
(подпись, инициалы)



серия 78 № 009042090

Диплом является удостоверением документов
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 503



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 620363

Настоящий диплом выдан
Андрею Олеговичу
Хостякину
в том, что он(а) с 25 мая 2011 г. по 31 января 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Санкт-Петербургском государственном
университете
по программе "Юрисконсульт"
специальность (наименование)
"Юриспруденция"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 января 2012
устанавливает право (содержит вне квалификации) Хостякина
Андрея Олеговича
на ведение профессиональной деятельности в сфере Юриспруденция
специальность "Юриспруденция"

Генеральный директор (инспектор) [Подпись]
Город Санкт-Петербург 2012

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОСТЮХИН
Денис Олегович

ИНН 470379333156

является членом

Некоммерческого партнёрства
саморегулируемой организации

**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО»
от «6» марта 2013 года № 30

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02182

Дата внесения в реестр «6» марта 2013 года

ПОЛИС № 922/1906868049
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с: 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именное в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Москва Дата выдачи полиса «24» февраля 2021 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Костюхин Денис Олегович, Дата рождения: 05.11.1985 Адрес по месту регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Мурино, ул. Центральная дом 34А Паспорт: 4104 № 788810, выдан: 04.07.06 Кузьмоловское ОМ Всеволожского р-на ЛО Член СРО оценщиков: «Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» E-mail: 419247@mail.ru тел. 89214192474
Представитель страховщика:	Камышева Людмила Николаевна Код 11658641

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 05.03.2021г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 04.03.2022г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 05.03.2021 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	500.000 (пятьсот тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на перделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 900 (одна тысяча девятьсот рублей)
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 05.03.2021 г. включительно

Страхователь Денис Олегович Костюхин Страховщик САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» - 1 -

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
111105, Москва, Нагорный проезд 1,
т. (495) 730 3000 ф. (495) 656 7502
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
111105, Moscow, Nagorniy Prospekt 1
t. (495) 730 3000 f. (495) 656 7502
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1935411706
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СНАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6, ОГРН 102770042413; ИНН 770045320) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 05 » апреля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Идентификация организации «ООО «МЭН-ФИИ» Юридический адрес: 197341 Санкт-Петербург ул. Аккуратова дом 13 вчл. 2-6а Индустриальный район, город, улица, дом ОГРН: 1097817335981 ИНН 78111500421 – mail info@3038707 тел. (812) 303-07-07 р/с 40702810203000482287 банк ф-л «Северная Столица» ЗАО «Райффайенбанк» БИК 44030723
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2021г. по 24 часа 00 минут 14.04.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5,000,000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5,500 (пять тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1935411706 от 05.04.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Камышева Л.Н.	Код 11658641

Экземпляр Правил страхования получен С упомянутым
Правилами страхования, заключен и согласен



12.2.

Копии документов, представленных Заказчиком

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

47 НМ 326530

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

47 НМ 326530

Общие отметки

1. Наименование (тип) ТС: СЕДАН

2. Категория ТС (А, Б, С, D, прочие): B

3. Год изготовления ТС: 2005

4. Модель, № двигателя: 172358043

5. Номер (рама) №: ОТСУТСТВУЕТ

6. Кузов (кабина, прицеп) №: СЕДАН

7. Цвет кузова (кабина, прицеп): БЕЛЫЙ

8. Мощность двигателя, л. с. (кВт): 123 (89,8)

9. Рабочий объем двигателя, куб. см: 1734

10. Тип двигателя: БЕНЗИНОВЫЙ НА БЕНЗИНЕ

11. Аналитический класс: СВЕДЕНИЯ ОТСУТСТВУЮТ

12. Разрешения на эксплуатацию: 1995

13. Масса без нагрузки, кг: 1220

14. Организация-изготовитель ТС (страна): СООБЩЕНИЯ НЕ ПОЛУЧЕНЫ

15. Организация-изготовитель ТС (страна): КОРОЛ ТОО ТАМОР КОРОЛ РЕЙД

16. Подпись (штамп) №: 1110 000500 от 01.11.2012

17. Страна-изготовитель: КАЗАХСТАН

18. Страна-импорт: КАЗАХСТАН

19. Страна № ТД, ТНН: 1122207013/2050006171

20. Таможенный орган: ОГРАНИЧЕНИЯ НЕ ПОЛУЧЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника: А.И. МИХАЙЛОВ

22. Адрес: ТООНО Г. ПЕРЛЕНА, дом 32А

23. Наименование организации, выдвшей паспорт: МРЭО

24. Адрес: 0100, ТООНО Г. БОКРОВА УЛ, дом 12

25. Дата выдачи паспорта: 01.11.2012

М. п.

Подпись

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника: А.И. МИХАЙЛОВ

Адрес: ТООНО Г. ПЕРЛЕНА, дом 32А

Дата продажи (передачи): НЕ ПРЕДСТАВЛЕН

Документ на право собственности: НЕ ПРЕДСТАВЛЕН

Подпись прежнего собственника

Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак: 47 НМ 326530

Дата регистрации: 01.11.2012

Выдано ГИБДД: БОКРОВА УЛ, дом 12, ТООНО

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета: МРЭО ПЕРЛЕНА Г. 01.11.2012

Дата снятия с учета: 01.11.2012

М. п.

Подпись

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника: А.И. МИХАЙЛОВ

Адрес: ТООНО Г. ПЕРЛЕНА, дом 32А

Дата продажи (передачи): НЕ ПРЕДСТАВЛЕН

Документ на право собственности: НЕ ПРЕДСТАВЛЕН

Подпись прежнего собственника

Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак: 47 НМ 326530

Дата регистрации: 01.11.2012

Выдано ГИБДД: БОКРОВА УЛ, дом 12, ТООНО

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета: МРЭО ПЕРЛЕНА Г. 01.11.2012

Дата снятия с учета: 01.11.2012

М. п.

Подпись

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

12.3 Принт-скрины объектов-аналогов

Toyota Avensis II 500 000 Р

22 июля 2018 10:00 100 000 км 10 100 000 км

В избранное

Алексей

Начать работу

Позвонить телефону

4.6/5

2005

104 000 км

Седан

100 л.с.

18 л / 120 л.с. / Бензин

10 000 км

1210 Р / год

Механическая

Передний

Левый

Не требует ремонта

3 или более

Оригинал

Раскраски

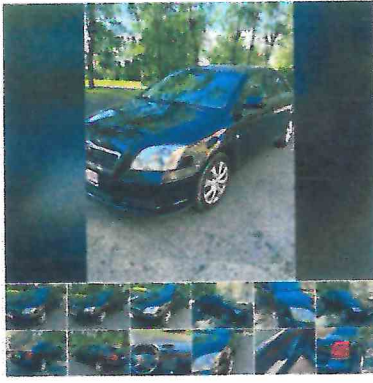
Раскраски

варианты

100

100

Характеристики модели и варианты



Toyota Avensis II 495 000 Р

12 июля 2018 10:00 100 000 км 10 100 000 км

В избранное

Настоящее

Начать работу

Позвонить телефону

4.6/5

2005

205 000 км

Седан

100 л.с.

18 л / 120 л.с. / Бензин

10 000 км

4 200 Р / год

Механическая

Передний

Левый

Не требует ремонта

3 или более

Дубликат

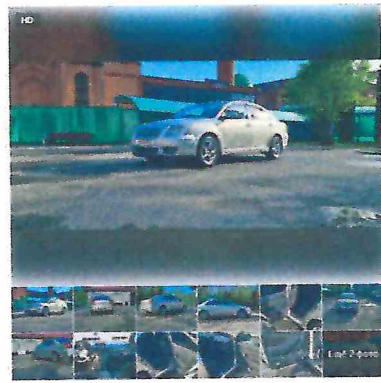
6 лет и 4 месяца

Раскраски

100

100

Характеристики модели и варианты




Пронумеровано и пронумеровано
39 (Пронумеровано) листа
Ген. Директор ООО «БЕНЕФИТ»
Костюхин Д.О.

