



АРБИТРАЖНЫЙ
УПРАВЛЯЮЩИЙ
ТКАЧЁВ АРТЁМ СЕРГЕЕВИЧ

ОТЧЕТ № 01/12/23

Определение рыночной стоимости объекта: транспортное средство
TOYOTA CALDINA, 1993 года выпуска, государственный
регистрационный знак К603НН41

Дата составления отчета: 21 декабря 2023 год

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета	01/12/23
Дата составления отчета	21.12.2023
Основание для проведения Финансовый управляющийом оценки объекта оценки	Решение Арбитражного суда Камчатского края от 13.11.2023 по делу № А24-4361/2023.
Объект оценки	Транспортное средство TOYOTA CALDINA, 1993 года выпуска, государственный регистрационный знак К603НН41, идентификационный номер (VIN) Отсутствует
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	Жукова Светлана Александровна, паспортные данные: серия 3011, №478356, выдан Отделом ОФМС России по Камчатскому краю в гор. Петропавловске-Камчатском, 02.02.2012г. , код подразделения 410-001, зарегистрирован по адресу: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Гастелло, д.5, кв.73.
Цель оценки	Для принятия управленческих решений
Дата оценки	21 декабря 2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Иные существенные допущения	Финансовому управляющему не известны
Ограничения оценки	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Финансовый управляющий не может использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено его полномочиями. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчёта об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Финансового управляющего запрещены.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

145 000,00 р (Сто сорок пять тысяч) рублей

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер отчета	01/12/23
Дата составления отчета	21.12.2023

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ФИНАНСОВЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения Финансовым управляющим оценки объекта оценки	Решение Арбитражного суда Камчатского края от 13.11.2023 по делу № А24-4361/2023.
---	---

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Транспортное средство TOYOTA CALDINA, 1993 года выпуска, государственный регистрационный знак К603НН41, идентификационный номер (VIN) Отсутствует Имущественные права на Объект оценки: Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано Правообладатель: Жукова Светлана Александровна, паспортные данные: серия 3011, №478356, выдан Отделом ОФМС России по Камчатскому краю в гор. Петропавловске-Камчатском, 02.02.2012г. , код подразделения 410-001, зарегистрирован по адресу: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Гастелло, д.5, кв.73.
Цель оценки	Для принятия управленческих решений
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	
Предпосылки стоимости	Типичные для определяемого вида стоимости
Дата оценки	21 декабря 2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Иные существенные допущения	Финансовый управляющий не известны
Ограничения оценки	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Финансовый управляющий не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчёта об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Финансовый управляющий запрещены.
Форма составления отчета об оценке	
Иная информация, предусмотренная ФСО №10 для отражения в задании на оценку	В соответствии с п. 6. ФСО № 10, Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию об объекте оценки: - состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации: оценке не подлежат группы машин и оборудования, сведения, достаточные для их

	идентификации, указаны в описании объекта оценки. - информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов): нематериальные активы, необходимые для эксплуатации оцениваемого объекта, отсутствуют. В соответствии с п. 7. ФСО № 10, Задание на оценку объекта оценки может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка: - допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования: оценка произведена на основании внешнего осмотра. - допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка: рассматривался рынок объекта оценки без привязки к региону. - допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса: не рассматривается - допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса: не рассматривается - допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов: рассматривается - в случае наличия интегрированное машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них: не рассматривается В соответствии с п. 8. ФСО № 10. Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра Финансовый управляющий указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра: осмотр произведен на дату оценки, степень детализации работ по осмотру – внешний осмотр без проведения сборно-разборных работ, проведена фотофиксация, акт осмотра не составлялся. В соответствии с п. 9. ФСО № 10, в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное: документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта отсутствуют, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии обременений
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Перечень документов, используемых Финансовый управляющий и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки -
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Для принятия управленческих решений

и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Требования Для принятия управленческих решений
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ткачёв Артём Сергеевич	Номер контактного телефона: 89622853025; почтовый адрес: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205; место нахождение Финансового управляющего: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205; адрес электронной почты Финансового управляющего: tkachev_a_s@mail.ru
------------------------	---

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. N 328).

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Финансовый управляющий, членом которой является Финансовый управляющий.

4. Прочие стандарты: не используются.

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: не используются.

6. Иные документы методического характера:

- «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния», Р 03112194-0376-98

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В разделе приведено точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики

6.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие данные, характеризующие объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Марка ТС	TOYOTA CALDINA
Государственный номер	K603HH41
Идентификационный номер (VIN)	Отсутствует

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие данные, характеризующие объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Марка ТС	TOYOTA CALDINA
Государственный номер	K603HH41
Идентификационный номер (VIN)	Отсутствует
Дата выпуска, год	1993
Страна изготовитель	
Страна-импортер	
Цвет кузова	белый
Тип ТС	Легковой
Категория ТС	B
Модель, № двигателя	2C 2365832
№ кузова	CT1980002131
Шасси (рама) №	Отсутствует
Рабочий объем двигателя, куб. см	1974
Разрешенная максимальная масса, кг	1740
Масса без нагрузки, кг	1230
Тип двигателя	Бензиновый
Мощность двигателя, кВт/л.с.	-
Уровень оснащения транспортного средства	Стандартный
Дополнительные опции	
Текущее состояние: описание внешнего и технического состояния АМТС	транспортное средство - бывшее в эксплуатации АМТС
Тип ТС	Бензиновый
Пробег, тыс.км.	
Условия хранения	

Документально подтверждёнными данными о физическом износе объектов оценки Финансовый управляющий не располагают, в связи с чем, величина физического износа объектов оценки определится Финансовым управляющим расчётным путём.

Расчёт физического износа

Согласно «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния», Р 03112194-0376-98, расчёт физического износа с учётом возраста транспортного средства с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$I_{\phi} = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega}), \text{ где}$$

e – основание натуральных логарифмов, $e = 2,72$;

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

В соответствии с Информационным письмом Научно-исследовательского института автомобильного транспорта (НИИАТ) от 7 декабря 2006 г. N 0132-05/395 О сроке действия документов (<http://base.garant.ru/70194162>), Р 03112194-0376-98 действует без ограничения срока действия до вступления в силу соответствующих технических регламентов или иных нормативных правовых документов.

В таблице 2 (Р 03112194-0376-98) описан расчёт функции Ω , в соответствии с видом транспортного средства. Оцениваемый автомобиль относится к группе , согласно которой величина омега рассчитывается по формуле:

$$\Omega = 0,05 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi} \text{ где}$$

T_{ϕ} – фактический возраст

L_{ϕ} – фактический пробег.

Применительно к объекту оценки формула примет вид:

$$\Omega = \times(2023-1993) + \times = 0$$

Расчет износа

Значение коэффициента T_{ϕ}	Год выпуска	Значение коэффициента L_{ϕ}	Пробег, тыс. км	Омега	Ифиз, %
	1993			0	0

Фактическое состояние ТС согласно таблицы (источник - Лейфер Л.А. Справочник машин и оборудование. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. 320с. Нижний Новгород, 2019, стр. 209-210):

Параметры и характеристики технического состояния транспортного средства

Состояние	Описание состояния согласно Справочника Финансовый управляющий машин и оборудование	Среднее значение физического износа, %	Интервал физического износа, %
новое, очень хорошее	Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами ТО	5	0 – 21,5
отличное	Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами ТО, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	29	21,5 – 36
хорошее	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами ТО, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительное повреждение ЛКП	43	36 – 50
удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект после выполнения текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном к дальнейшей эксплуатации	57	50 – 64
не удовлетворительное, условно-пригодное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	71	64 – 78
негодное к применению, предельное, лом	Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения	85	78 - ...

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

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

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Текущее использование – используется по назначению в качестве транспортного средства.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

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

6.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Финансовым управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

Перечень документов, используемых Финансовым управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки согласно п.10 ФСО IV; п.15 ФСО IV (документы, предоставленные Заказчиком):

–

Копии перечисленных выше документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка	http://www.avito.ru/ , http://www.drom.ru/ , http://www.bibika.ru/ и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	http://www.avito.ru/ , http://www.drom.ru/ , http://www.bibika.ru/ и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной и аналитической статистической информации	Лейфер Л.А. Справочник Финансовый управляющий машин и оборудование. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. 320с. Нижний Новгород, 2019 Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Профессиональное суждение Финансового управляющего относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

6.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Отсутствуют рыночные или другие факторы, которые бы указывали, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

7.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у Финансового управляющего информации.

Специальные допущения отсутствуют (на момент составления Отчета об оценке Финансовому управляющему неизвестны).

7.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Допущения, оказывающие существенное влияние на результат оценки:
Финансовому управляющему не известны

7.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Финансовый управляющий в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Финансовый управляющий не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации
2. Финансовый управляющий не занимался измерениями (подсчетами) физических параметров имущества из состава объекта оценки (значения всех количественных характеристик, содержащихся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались Финансовым управляющим как достоверные).
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость Имущества из состава объекта оценки. На Финансового управляющего не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Финансовый управляющий не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых
4. В процессе проведения оценки использовалась общедоступная информация, размещенная открыто - например, в средствах массовой информации, в специализированных рекламных изданиях - печатных и/или размещенных в телекоммуникационной сети Интернет и т. д. За достоверность публикуемых сведений Исполнитель и Финансовый управляющий

ответственности не несут. Пользователь отчета при желании может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчете. Финансовый управляющий подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников.

5. Вся приведенная информация по объектам-аналогам действительна на дату оценки. Если представитель лица, либо само лицо, сделавшее предложение по объекту-аналогу, будет сообщать иную информацию на более позднюю дату (например, на дату телефонного интервьюирования, либо личной встречи), то такая информация будет считаться недействительной, т.к. она появилась после даты оценки, в нарушении п. 12 ФСО "Процесс оценки (ФСО III)". Также Финансовый управляющий не несет никакой ответственности за недостоверную информацию об объекте-аналоге, полученную от представителя лица, либо самого лица, сделавшего предложение по объекту-аналогу.
6. Согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «... перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем отчете выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежит как объект оценки, так и его аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.

7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Мнение Финансового управляющего относительно величины полученной стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
2. Мнение Финансового управляющего относительно величины полученной стоимости действительно только для указанных в Задании на оценку целей оценки. Ни Заказчик, ни Финансовый управляющий не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.
3. Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Финансового управляющего относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, полученной в рамках настоящей оценки.
4. Заключение об итоговой стоимости объекта оценки, содержащееся в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости объекта оценки с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.
5. От Финансового управляющего не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Финансового управляющего объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.
7. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты, являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
8. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности:

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

Промышленное производство: Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

Сельское и лесное хозяйство: Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 685,3 млрд рублей, в январе-июле 2022 г. - 2932,1 млрд рублей. **Реализация продукции.** В январе-июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна). За этот период реализовано по всем каналам 23,0 млн тонн зерна, 7,4 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 10,8 млн тонн молока, 19,2 млрд штук яиц.

Строительство: Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2022 г. составил 1136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 5892,1 млрд рублей, или 104,5%.

Рынки товаров и услуг по видам экономической деятельности:

Розничная торговля. Оборót розничной торговли в июле 2022 г. составил 3541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 24010,5 млрд рублей, или 95,7%. В июле 2022 г. оборót розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июле 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

Рынок платных услуг населению. В июле 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1036,0 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 7104,7 млрд рублей.

Оптовая торговля. Оборót оптовой торговли в июле 2022 г. составил 8958,2 млрд рублей, или 74,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 70108,9 млрд рублей, или 90,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2022 г. приходилось 30,9% оборóta оптовой торговли. В июле 2022 г. оборót оптовой торговли на 79,2% формировался организациями оптовой торговли (в июле 2021 г. - на 77,3%), оборót которых составил 7094,0 млрд рублей, или 76,3% (в сопоставимых ценах) к июлю 2021 года.

Потребительские цены. В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%. **Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2022 г. составил 99,8%, с начала года - 113,8% (в июле 2021 г. - 100,5%, с начала года - 104,6%). В июле 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,5% (в июле 2021 г. - на 0,5%). Цены на непродовольственные товары в июле 2022 г. снизились на 0,4% (в июле 2021 г. - выросли на 0,8%). Цены и тарифы на услуги в июле 2022 г. выросли на 1,4% (в июле 2021 г. - на 0,9%). **Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2022 г. составила 19968,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,5% (с начала года - выросла на 8,0%).

Индексы и уровни цен производителей промышленных товаров. Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.

Индексы и уровни цен производителей сельскохозяйственной продукции. В июле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 97,6%, в животноводстве - 99,8%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения. В июле 2022 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,4% в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,3%.

Финансовые результаты деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства). В I полугодии 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый

результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 16588,0 млрд рублей (39,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 20640,8 млрд рублей, 16,8 тыс. организаций - убыток на сумму 4052,8 млрд рублей).

Уровень жизни населения:

Заработная плата и пенсии. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022 г. составила 66572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%. **Пенсии.** В июле 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18398 рублей и по сравнению с июлем 2021 г. увеличился на 16,4%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). В июле 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). **Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 59,9%. Среди занятых доля женщин в июле составила 48,4%. Уровень занятости сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (62,0%). **Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

Анализ авторынка

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/53120/> © Автостат.

По данным агентства «АВТОСТАТ», в октябре 2022 года жители РФ приобрели 437 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это примерно на четверть (-23,8%) меньше, чем за тот же месяц прошлого года. Также эксперты отмечают, что октябрьский результат оказывается на 5% хуже показателя сентября нынешнего года (почти 460 тыс. шт.). Лидерство на вторичном рынке по-прежнему сохраняет отечественная марка LADA, на долю которой в октябре пришлось 23% от общего объема. В количественном выражении это составило 100,3 тыс. единиц – на 27,4% ниже уровня октября 2021-го. Второе место в марочном рейтинге традиционно занимает японская Toyota, результат которой вдвое меньше (50,5 тыс. шт.; -17,1%). Далее следуют корейские бренды Hyundai (24,1 тыс. шт.; -25,7%) и Kia (23,4 тыс. шт.; -26,6%). Замыкает ТОП-5 японский Nissan, объем вторичного рынка которого тоже сократился (-24,4% до 22,6 тыс. шт.). Эксперты также обращают внимание, что все марки, вошедшие в первую десятку по итогам октября 2022 года, демонстрируют отрицательную динамику. Сильнее всего она оказалась у Chevrolet (-32,5%), а менее других «просела» японская Honda (-6,6%).

ТОП-10 МАРОК НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ ЗА ОКТЯБРЬ 2022 ГОДА (шт.)

№	Марка	Октябрь 2022	Октябрь 2021	Изм., %	10 мес. 2022	10 мес. 2021	Изм., %
1	LADA	100 316	138 171	-27,4	958 458	1 178 983	-18,7
2	TOYOTA	50 500	60 928	-17,1	434 513	545 046	-20,3
3	HYUNDAI	24 061	32 368	-25,7	217 073	280 934	-22,7
4	KIA	23 366	31 846	-26,6	209 121	274 553	-23,8
5	NISSAN	22 555	29 815	-24,4	203 539	269 670	-24,5
6	VOLKSWAGEN	19 467	24 956	-22,0	165 540	213 753	-22,6
7	CHEVROLET	16 819	24 908	-32,5	154 774	211 647	-26,9
8	RENAULT	16 269	23 200	-29,9	148 285	201 567	-26,4
9	FORD	15 773	20 716	-23,9	135 348	185 940	-27,2
10	HONDA	14 184	15 188	-6,6	117 995	131 830	-10,5
	Всего по России	437 010	573 509	-23,8	3 935 889	4 985 004	-21,0

Самой популярной моделью среди б/у легковых автомобилей в октябре стал Ford Focus, объем покупок которого составил 9,8 тыс. экземпляров, показав падение на 24,4%. На вторую строчку рейтинга опустился хэтчбек LADA 2114 («Самара – 2») с показателем 9,6 тыс. единиц (-25,6%). В пятерку самых популярных моделей вторичного рынка также попали: Hyundai Solaris (9 тыс. шт.; -24,4%), Kia Rio (8,9 тыс. шт.; -26%) и седан LADA 2107 (8,2 тыс. шт.; -27,9%).

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ ЗА ОКТЯБРЬ 2022 ГОДА (шт.)

№	Модель	Октябрь 2022	Октябрь 2021	Изм., %	10 мес. 2022	10 мес. 2021	Изм., %
1	FORD FOCUS	9 804	12 961	-24,4	83 943	116 326	-27,8
2	LADA 2114	9 572	12 860	-25,6	93 790	109 527	-14,4
3	HYUNDAI SOLARIS	9 049	11 976	-24,4	83 908	109 098	-23,1
4	KIA RIO	8 949	12 099	-26,0	81 674	108 576	-24,8
5	LADA 2107	8 240	11 422	-27,9	78 922	94 601	-16,6
6	LADA 2170	7 989	10 951	-27,0	80 088	93 868	-14,7
7	TOYOTA COROLLA	7 800	10 165	-23,3	67 625	91 340	-26,0
8	LADA 4X4	7 220	10 649	-32,2	66 959	86 031	-22,2
9	TOYOTA CAMRY	7 175	8 948	-19,8	60 734	77 170	-21,3
10	VOLKSWAGEN POLO	6 335	8 547	-25,9	54 889	69 246	-20,7
	Всего по России	437 010	573 509	-23,8	3 935 889	4 985 004	-21,0

По итогам 10 месяцев нынешнего года в России было куплено около 4 млн легковых автомобилей с пробегом. И это на 21% меньше, чем в январе – октябре 2021 года. Отметим, что представленные в обеих таблицах марки и модели за этот период тоже демонстрируют отрицательную динамику, причем двузначную.

Ценообразующие факторы легковых автомобилей

Основными факторами, которые формируют цены на легковые автомобили, являются следующие:

Марка производителя. Как выше было сказано, что цена во многом зависит от страны производителя и марки. Для европейской части России более характерно приобретение транспортного средства отечественного или европейского производителя, нежели автомобиля с правым рулем производства Японии. Стабильно спросом пользуются автомобили марок Lada, Toyota, Ford, Kia, Audi, Mazda, BMW, Opel, Scoda. Значительно меньшим спросом пользуются автомобили торговых марок Fiat, Seat, Suzuki, Volvo, автомобили китайских концернов и др.

Год выпуска. Вторичный рынок легковых автомобилей очень развит в Центральной России. И, конечно же, стоимость поддержанного автомобиля значительно ниже, чем стоимость новой. Также следует отметить тот факт, что на вторичном рынке присутствует большой объем моделей, которые уже не выпускаются, что значительно снижает их стоимость.

Технические характеристики. Для легковых автомобилей огромное значение имеет значение его основной технической характеристики: объем двигателя, мощность, тип двигателя, тип привода, тип КПП и прочее. Чем больше значение основной характеристики, тем выше стоимость.

Пробег. Так как вторичный рынок легковых автомобилей очень развит, то значительное влияние на стоимость оказывает физическое состояние. Одним из важных показателей физического износа являются значения пробега автомобиля. Чем больше значение пробега, тем больше оказывается износ, и легковой автомобиль во многом теряет свою стоимость.

Покупая машину на вторичном рынке, следует определиться с целью покупки такой техники. При желании поменять свой автомобиль на вариант лучшего качества, то желательно приобрести тот, который ежегодно снижается в цене меньше других. А когда цель покупки – долгосрочное использование, то практичнее будет выбор быстро теряющих в цене автомобилей.

Обоснование применения корректировок и выбор значений корректировок приведены в комментариях к расчетным таблицам.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

Методы затратного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

Вывод: .

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

Методы затратного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Он состоит из нескольких этапов.

На первом этапе осуществляется постановка задачи путем согласования задания на оценку Заказчиком оценки и Финансового управляющего путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки. Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним юридические права, устанавливается цель оценки и дата проведения оценки.

На втором этапе проводится сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (окружающей среде, политических, экономических социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте. Данные проверяются на полноту и достоверность.

На третьем этапе осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На четвертом этапе проводится согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки, которое заключается в следующем:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;

- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта – итоговую величину стоимости объекта.

На пятом этапе составляется отчет об оценке – готовый документ, предоставляемый Финансовым управляющим заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта.

Необходимо отметить, что процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Финансового управляющего, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Финансовым управляющим исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся. В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в том числе в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Финансовый управляющий гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Финансового управляющего.

9.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизведение имущества, аналогичного по назначению и качеству объекту оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект оценки.

Доходный подход- совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода наиболее часто используется метод капитализации. Определение рыночной стоимости объекта методом капитализации дохода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный покупатель объекта, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его использования. То есть, рыночная стоимость объекта может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования объекта с учетом в перспективе его перепродажи

На основании анализа имеющихся у Финансового управляющего данных сделаны следующие выводы:

1. Сравнительный подход.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка и, наоборот, отсутствие такого рынка либо его недостаточная развитость не обуславливает невозможность практического применения сравнительного подхода к оценке.

На дату оценки Финансовый управляющий обладает информацией, необходимой для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а именно: развитость рынка объекта оценки и его тенденции позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Руководствуясь изложенными выше доводами, основанными на действующем законодательстве РФ и стандартах оценки, исходя из определения и методики сравнительного подхода к оценке, Финансовый управляющий считает возможным применение сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.

2. Затратный подход.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа. Затратный подход основан на учете того обстоятельства, что при всех расхождениях между ценой, стоимостью и себестоимостью участники рынка, тем не менее, соотносят стоимость и цену с издержками производства, и реализации.

Согласно п.13 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», было получено необходимое количество данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, на основании чего может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

В связи с чем, Финансовый управляющий отказывается от применения затратного подхода в настоящей оценке.

3. Доходный подход.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Согласно п.13 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», было получено необходимое количество данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, на основании чего может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

В связи с чем, Финансовый управляющий отказывается от применения доходного подхода в настоящей оценке.

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой

- единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

На этапе сбора информации Финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Финансовый управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В целях оценки Финансовым управляющим анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями

Финансовый управляющий подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Финансовый управляющий не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 единицы.

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость продажи (предложения), руб.		определяется	150 000	165 000	70 000
Марка автомобиля, краткое описание		Легковой автомобиль, марка: TOYOTA, модель: CALDINA, год изготовления: 1993 г.в., цвет: белый, VIN: Отсутствует, ПТС: 25TB 573682, г/н: K603HH41, изготовитель (страна): Япония, модель двигателя: 2С, тип двигателя: дизельный, двигатель №: 2365832, рабочий объем двигателя, куб. см: 1974, шасси (рама) № Не установлен, кузов №: СТ198 0002131, разрешенная максимальная масса: 1740 кг, масса без нагрузки: 1230 кг	Toyota Caldina, 1993 год Двигатель дизель, 2.0 л Мощность 73 л.с., налог Коробка передач АКПП Привод передний Цвет белый Пробег	Toyota Caldina, 1993 год Двигатель бензин, 2.0 л Мощность 135 л.с., налог Коробка передач АКПП Привод 4WD Цвет зеленый Пробег 31	Toyota Caldina, 1993 год Двигатель дизель, 2.0 л Мощность 74 л.с., налог Коробка передач механика Привод 4WD Цвет белый Пробег 3
Источник информации		Сведения, предоставленные Заквзчиком, данные, полученные в результате осмотра	https://auto.drom.ru/petro-pavlovsk-kamchatskiy/toyota/caldina/53795820.html	https://auto.drom.ru/petro-pavlovsk-kamchatskiy/toyota/caldina/53294773.html	https://auto.drom.ru/petro-pavlovsk-kamchatskiy/toyota/caldina/52892564.html
Дата продажи (предложения)		21.12.2023	15.12.2023	07.12.2023	08.10.2023
Контактная информация					
Условия рынка (скидки к ценам предложений)		Без возможности торга	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)
Корректировка			0,96	0,96	0,96
Цена, с учетом корректировки, руб.			144 000	158 400	67 200
Условия рынка (изменения)		21.12.2023	15.12.2023	07.12.2023	08.10.2023

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
цен за период между датами сделки и оценки)					
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Цена, с учетом корректировки, руб.			144 000	158 400	67 200
Год выпуска		1993	1993	1993	1993
Пробег, тыс.км.		261	315	313	377
Омега		2,1025	2,2375	2,2325	2,3925
Корректировка, коэффициент			1,1446	1,1389	1,3367
Примечание		расчет коэффициента Омега произведен согласно Р 03112194-0376-98			
Цена, с учетом корректировки, руб.			164 822	180 402	89 826
Техническое состояние		отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка, коэффициент			1,00	1,00	1,00
Цена, с учетом корректировки, руб.			164 822	180 402	89 826
Прочее		нет	нет	нет	нет
Корректировка, коэффициент			1,00	1,00	1,00
Цена, с учетом корректировки, руб.			164 822	180 402	89 826
Согласование полученных результатов					
Скорректированная цена объектов-аналогов, руб.			164 822	180 402	89 826
Количество корректировок			2	2	2
Удельное количество корректировок			0,33	0,33	0,33
1/Удельное количество корректировок			3,00	3,00	3,00
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %			0,333	0,333	0,333
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб.		145 017	54 941	60 134	29 942
Рыночная стоимость,		145 000			

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
округленно, руб.					

Примечания к таблице.

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке Финансовый управляющий должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная Финансовый управляющий при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного Финансовый управляющий исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Финансовый управляющий, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного Финансовый управляющий исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Корректировка производится по следующим элементам:

Условия рынка

Заданием на оценку возможность торга для объекта оценки не предусмотрена, в то время, как объекты-аналоги, представленные на рынке, как правила, такую возможность, как правило, предполагают.

Согласно данных М.В. Живаев «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности» (Российский оценщик № 2 (121)), значения скидки на торг на вторичном рынке составляют:

Скидка на торг на вторичном рынке (движимое имущество)

Наименование объекта	Скидка на торг на вторичном рынке, %			№ таблицы	Страница источника
	min	max	среднее		
Транспортные средства отечественного производства	4	13	8	б/н	28
Транспортные средства импортного производства	3	12	7		
Грузовой транспорт отечественного производства	3	15	9		
Грузовой транспорт импортного производства	3	13	8		
Спецтехника	4	14	9		
Железнодорожный транспорт	4	14	9		
Пищевое оборудование	4	15	10		
Электрооборудование	5	14	9		
Химическое оборудование	5	16	10		
Технологическое оборудование	5	15	10		
Строительная техника	4	14	9		
Станки	4	15	10		
Оргтехника	4	19	12		

Для расчетов используется минимальное значение

Условия рынка (изменения цен между датами сделки и оценки)

Цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет- ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine — веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

В данном случае все объекты – аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не производилась

Год выпуска (возраст) и пробег

Расчет корректировки на пробег и возраст автомобилей произведен согласно методике, описанной в [Экспертиза транспортных средств при ОСАГО / Юрий Андрианов. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2008. – 399с. стр. 111], согласно которой

$$C_{oo} = C_{ан} \times e^{-(\Omega_{oo} - \Omega_{ан})}, \text{ где}$$

C_{oo} – стоимость объекта оценки

$C_{ан}$ – стоимость объекта аналога

Ω_{oo} – коэффициент омега, определяемый для объекта оценки

$\Omega_{ан}$ – коэффициент омега, определяемый для объекта аналога

Расчет коэффициента Омега произведен согласно Р 03112194-0376-98.

Результаты расчётов см. в таблице выше.

Техническое состояние

Одним из важных условий для дальнейшей эксплуатации АТС является его внешнее и техническое состояние. Поправка на техническое состояние применяется при помощи метода экспертизы физического состояния объекта. Определяется износ объекта оценки и аналогов с помощью таблицы определения износа.

Поправка на техническое состояние рассчитывалась по формуле:

Поправка на техническое состояние = $(100 - И_о) / (100 - И_а)$, где:

$И_а$ – износ объекта-аналога

$И_о$ – износы объекта оценки.

Объект оценки и объекты – аналоги находятся в схожем состоянии, корректировка не производилась.

Прочее

Корректировка не производилась, поскольку аналоги сопоставимы по параметру с объектом оценки.

Поскольку полученные скорректированные цены аналогов различаются между собой применение средней величины для определения цены объекта оценки не корректно. Специалист-Финансовый управляющий принял решение определить цену объекта оценки как средневзвешенную скорректированных цен аналогов, т.е. чем меньше величину поправки имеет аналог, тем больший вес ему придавался.

Заключение о величине рыночной стоимости, полученной сравнительным подходом:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составит с учетом округлений:

145 000,00 р (Сто сорок пять тысяч) рублей

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

Результаты в рамках подходов

Рыночная стоимость, полученная в затратном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в сравнительном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, руб.
не определялась (мотивированный отказ)	145 000,00 р (Сто сорок пять тысяч)	не определялась (мотивированный отказ)

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

145 000,00 р (Сто сорок пять тысяч) рублей

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно данным Лейфер Л.А. Справочник машин и оборудование. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. 320с. Нижний Новгород, 2019, стр. 249, средние значения интервала погрешности при определении стоимости оборудования и транспорта составляют:

Средние значения и интервалы погрешности, %

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал, min	Доверительный интервал, max	Расширенный интервал, min	Расширенный интервал, max	№ таблицы	Страница источника
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,8	5,8	14,0	П.1.2, П.1.3	249
Спецтехника узкого применения	14	12,7	15,3	8,7	19,4		
Железнодорожный и водный транспорт	14	12,5	14,9	8,2	19,1		
Серийное оборудование широкого профиля	11	9,6	11,5	6,3	14,9		
Узкоспециализированное оборудование	15	13,5	16,6	9,0	21,1		
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	12,3	14,6	8,0	18,9		
Электронное оборудование	11	9,7	11,8	6,4	15,1		
Инструменты, инвентарь, приборы	11	9,7	12,1	6,5	15,2		

Для расчета используется среднее значение для группы, к которой принадлежит объект оценки.

Нижняя и верхняя границы интервала, составят:

Расчёт нижней и верхней границ интервала рыночной стоимости

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Нижняя граница величины рыночной стоимости, руб.	Верхняя граница величины рыночной стоимости, руб.
Объект оценки	145000	131950	158050

11.2. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Андриянов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Учебно-методические пособие. – М.: Дело, 1998 г. – 256 с.
2. Лейфер Л.А. Справочник машин и оборудование. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. 320с. Нижний Новгород, 2019.
3. Методические рекомендации по экспресс-оценке стоимости в отношении транспортных средств № 1-4067/НИИАТ. – М.: ОАО «Научно-исследовательский институт автомобильного транспорта», 2007. – 62с.
4. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. (Взамен РД 37.009.015-92 РД37.009019-89) С изменениями №1. – М.: Государственный научный центр Российской Федерации «НАМИ», 1999.
5. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. – А.П Ковалёв, А.А. Кушель, В.С. Зомяков, Ю.В. Андриянов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королёв. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
6. Оценка для целей залога / Федотова, Рослов, Щербакова, Мышанов, М, Фин и стат, 2008 -384с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.
8. Оценка машин и оборудования. Учебно-методическое пособие / Ковалёв А.П. – М.: РОО, 1995 г.
9. Учебное пособие по дисциплине «Основы оценочной деятельности» / Под. Ред. К.э.н. доцента Косоруковой И.В. – М.: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, 2004. – 185с.

10. Экспертиза транспортных средств при ОСАГО / Юрий Андрианов. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2008. – 399с.
11. Интернет-ресурсы: Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru, официальный сайт Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>, Электронный справочник Финансовый управляющий (а) <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups/894>, Сайт ЦБ РФ: <http://www.cbr.ru>, РА "Эксперт": <http://www.raexpert.ru>, Яндекс. Народные карты <http://n.maps.yandex.ru/>, Википедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki>, бизнес- порталы и рекламные ресурсы <https://www.avito.ru>, <http://www.drom.ru>, <http://www.auto.ru> и другие.
12. Архив Финансового управляющего.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото 1.



Фото 2.



Фото 4.



Фото 3.



Фото 5.











