



## ОТЧЕТ №32

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

автомобилей:  
**MITSUBISHI OUTLANDER, GA332213**  
принадлежащих ГАУЗ КОКБ

По состоянию на 04 февраля 2021 года

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное автономное учреждение здравоохранения  
«Кузбасская областная клиническая больница имени С.В.  
Беляева»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Логика»



Кемерово, 04 февраля 2021 года



04 февраля 2021 года  
Главному врачу ГАУЗ КОКБ  
Ликстанову Михаилу Исааковичу

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №32 от 03 февраля 2021 г. между Государственным автономным учреждением здравоохранения «Кузбасская областная клиническая больница имени С.В. Беляева» в лице главного врача, д.м.н. Ликстанова Михаила Исааковича, действующего на основании устава и общественной ограниченной ответственностью «Логика», в лице директора Савро Дениса Владимировича, действующего на основании устава, мы провели оценочные работы.

Объект оценки движимое имущество:

- автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год выпуска 2007, рег. знак Т356ТТ42;
- автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег. знак Т640СУ42.

Оценка проведена по состоянию на 04 февраля 2021 года.

Цель оценки - определение рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством.  
Назначение оценки – принятие управленческих решений.

В результате проведенного анализа, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Таблица 1. Величина рыночной стоимости

| № п/п | Местоположение                   | Наименование                                                          | Рыночная стоимость округленно, руб с НДС |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1     | Кемеровская область, г. Кемерово | автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год выпуска 2007, рег. знак Т356ТТ42 | 135 000                                  |
| 2     | Кемеровская область, г. Кемерово | автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег. знак Т640СУ42            | 30 000                                   |
| ИТОГО |                                  |                                                                       | 165 000                                  |

Сто шестьдесят пять тысяч руб

Методика расчетов и заключений, источники информации, характеристика объектов оценки, аналоги, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, включая приложения, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, в которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Мы не проводили как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объектов, которую невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

В процессе оценки использовались наиболее подходящие для данного случая подходы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2000, №4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 17, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2018 г. № 297, 298, 299.

Директор





## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                       | <b>5</b>  |
| <b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>                                                                                       | <b>6</b>  |
| 3.1. ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ .....                                                                                                           | 6         |
| 3.2. ДАННЫЕ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....                                                                                                        | 6         |
| 3.3. ДАННЫЕ О СПЕЦИАЛИСТАХ – ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ<br>ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....                                              | 6         |
| <b>4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....</b>                                                                                         | <b>7</b>  |
| <b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>                                                                            | <b>9</b>  |
| <b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                  | <b>10</b> |
| 6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и<br>качественные характеристики объекта оценки ..... | 10        |
| 6.2. Сведения об объекте оценки .....                                                                                                   | 10        |
| 6.3. Данные о текущем использовании .....                                                                                               | 10        |
| 6.4. Фотографии объектов оценки .....                                                                                                   | 10        |
| <b>7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>                                                                 | <b>14</b> |
| <b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                             | <b>15</b> |
| 8.1. Географическое положение.....                                                                                                      | 15        |
| 8.2. Российский рынок легковых автомобилей с пробегом по итогам 2020 г. ....                                                            | 16        |
| <b>9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                       | <b>18</b> |
| 9.1. Используемые термины и определения.....                                                                                            | 18        |
| 9.2. Последовательность определения стоимости .....                                                                                     | 20        |
| 9.3. Затратный подход, обоснование отказа от применения подхода в оценке транспортных средств<br>.....                                  | 21        |
| 9.4. Доходный подход к оценке, отказ от использования .....                                                                             | 22        |
| 9.5. Сравнительный подход к оценке, порядок расчета с его использованием транспортных средств<br>.....                                  | 22        |
| 9.6. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта.....                                                  | 23        |
| <b>10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>                                                                                              | <b>24</b> |
| 10.1. Сравнительный подход .....                                                                                                        | 24        |
| 10.2. Доходный подход .....                                                                                                             | 32        |
| 10.3. Затратный подход.....                                                                                                             | 32        |
| 10.4. Согласование результатов.....                                                                                                     | 33        |
| <b>11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>                                                                                               | <b>35</b> |
| <b>12. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>                                                                         | <b>36</b> |
| <b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>                                                                                                             | <b>37</b> |
| 13.1. Документы на профессиональную практику .....                                                                                      | 37        |
| 13.2. Документы на объект оценки .....                                                                                                  | 41        |



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2. Краткое изложение основных фактов

| 1.1. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты оценки:                                                                   | - автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год выпуска 2007, рег. T356TT42;<br>- автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег. знак Т640СУ42                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение:                                                                   | Кемеровская область, г. Кемерово                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Субъект права:                                                                    | Государственное автономное учреждение здравоохранения «Кузбасская областная клиническая больница имени С.В. Беляева»                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Зарегистрированный вид права                                                      | Собственность, на основании следующих документов:<br>- Свидетельство о регистрации ТС; - ПТС                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц                           | нет информации<br><a href="https://www.reestr-zalogov.ru/search/index">https://www.reestr-zalogov.ru/search/index</a> (реестр уведомлений о залоге движимого имущества)                                                                                                                                                                                                                       |
| Балансовая стоимость объектов                                                     | не предоставлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ценность в качестве природного, культурного, архитектурного, или научного объекта | Не выявлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата оценки объекта оценки:                                                       | 04 февраля 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)                  | 04 февраля 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Срок (период) проведения оценки                                                   | С 03 февраля 2021 года по 04 февраля 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Дата составления отчета                                                           | 04 февраля 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Порядковый номер отчета                                                           | № 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Цель оценки:                                                                      | определение рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Предполагаемое использование                                                      | принятие управленческих решений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Вид определяемой стоимости                                                        | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки                                     | Оценка объектов осуществляется на дату 04 февраля 2021 года в процессе сбора и анализа информации об объекте в соответствии с требованиями п. 5 ФСО-7 оценщик выезжал на место и проводил осмотр объекта 19 ноября 2019 года. Фотоматериалы осмотра приведены в разделе отчета 7.4.                                                                                                           |
| Основание для проведения оценки                                                   | Договор №32 от 03 февраля 2021 г. между Государственным автономным учреждением здравоохранения «Кузбасская областная клиническая больница имени С.В. Беляева» в лице главного врача д.м.н. Ликстанова Михаила Исааковича, действующего на основании устава и обществом с ограниченной ответственностью «Логика» в лице директора Савро Дениса Владимировича, действующего на основании устава |

## 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

Таблица 3. Результаты, полученные в ходе расчетов

| № п/п                          | Местоположение                   | Наименование                                                          | Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                              | Кемеровская область, г. Кемерово | автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год выпуска 2007, рег. знак T356TT42 | 135 000                                   |
| 2                              | Кемеровская область, г. Кемерово | автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег. знак Т640СУ42            | 30 000                                    |
| ИТОГО                          |                                  |                                                                       | 165 000                                   |
| Сто шестьдесят пять тысяч руб. |                                  |                                                                       |                                           |



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Информация о задании на оценку

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты оценки                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год выпуска 2007, рег. знак Т356ТТ42;</li> <li>- автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег. знак Т640СУ42</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Имущественные права на объект оценки                                          | <p>Собственность</p> <p><b>Термин «Право собственности»</b> означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> |
| Цель оценки                                                                   | определение рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения | принятие управленческих решений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Вид стоимости                                                                 | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата оценки                                                                   | 04 февраля 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Срок проведения оценки                                                        | С 03 февраля 2021 года по 04 февраля 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                | Не выявлено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике и об оценщике

| 3.1. ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            | Государственное автономное учреждение здравоохранения<br>«Кузбасская областная клиническая больница имени С.В. Бельского»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| 3.2. ДАННЫЕ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| Исполнитель:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                            | ООО «Логика»<br>ИНН: 4205259160 ОГРН: 1134205003129 от 04.02.2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| Адрес исполнителя:                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            | Кемеровская обл. г. Кемерово, ул. Молодежная, 15-36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о страховом полисе                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                            | Ответственность юридического лица застрахована<br>Полис страхования ответственности юридического лица № 922/1767414295 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» 31 августа 2020 года на сумму 5 000 000,00 руб. Срок действия с 10 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| Виды деятельности                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>• оценка действующих предприятий (бизнеса);</li><li>• оценка ценных бумаг;</li><li>• оценка недвижимого имущества;</li><li>• оценка машин, оборудования и транспортных средств;</li><li>• оценка интеллектуальной собственности;</li><li>• экспертиза инвестиционных проектов;</li></ul>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| 3.3. ДАННЫЕ О СПЕЦИАЛИСТАХ – ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| Ф.И.О.                                                                             | Паспортные данные, место регистрации                                                                                                                                                                                                                       | Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, а также реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО                                                                 | Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности оценщика                                                                                                   |
| Борисенко Владимир Александрович                                                   | 32 01 031000, код подр. 422-002, выдан Ленинским РОВД г. Кемерово, Почтовый адрес: г. Кемерово, ж.р. Лесная Поляна, ул. Молодёжная, д. 15, кв. 36<br>тел.: 8-961-706-51-00, e-mail: <a href="mailto:logikakemerovo@gmail.com">logikakemerovo@gmail.com</a> | Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581528, выданный ГОУДПО «Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России» по программе: «Оценка собственности, специализация: «Оценка предприятия (бизнеса), выданный 30.06.2009г., рег. №372; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №015684-2 от 23.11.2018 | Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (105066, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2а, офис 5, тел.: (495) 662-74-25; 604-41-70; факс: (499) 267-87-18), реестровый номер №008396 от 18.03.2013г. | Полис страхования ответственности оценщика № 1872617887 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» 18 августа 2021 года, на сумму 5 000 000,00 руб. Срок действия с 10 января 2021 года по 10 января 2022 года |



#### 4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем целей;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- настоящий отчет является конфиденциальным, и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку и Договоре. Отчет не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, с учетом всех обстоятельств, возникших на момент рассмотрения;
- оценщиком не проводилось экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и он не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки и не указанные в Задании на оценку. Я не могу взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых неточностей, ошибок, дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- отчет предназначен только для использования Заказчиком в указанных в Задании на оценку и в Договоре целях. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в результате которых третья сторона может получить экземпляр моего Отчета.

К таким обстоятельствам относятся:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с отчетом, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и я убежден, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с моей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- объект оценки не обладает скрытыми дефектами, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, если иное не оговорено в Договоре и Задании на оценку;
- рыночная стоимость определяется для объекта ТС в техническом состоянии, действительном на дату оценки (т.е. «как есть»), если иное не оговорено в Задании на оценку и Договоре;
- оценка рыночной величины рыночной стоимости объекта производилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц, если такое не оговорено в Задании на оценку и Договоре;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.



- заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расм материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполн вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны мною на основании информации, получ из источников открытого доступа посредством публичной оферты, типичн аналогичных объектов оценки;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта неправомерным, если таковое не оговорено в договоре и отчете;
- оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социал экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повли стоимость объекта оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социал экономических, физических факторов и изменения местного или федерал законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыно факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты оценки нашего отчет временем могут привести к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возм себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и дей которые могут быть произведены на основании устаревшего отчета. Кроме того, несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоят которые могут появиться после этой даты;
- отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку, копия кот содержится в Приложении;
- отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 6. Применяемые стандарты

| <b>ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Законодательная база для оценки:</b>                                    | Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. (Собрание законодательства РФ, 1998, №31, ст.3813; 2002, №4, ст.251; №12, ст. 1093; №46, ст.4537; 2003, №2, ст. 167; № 9, ст.805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172, №31,ст.3456; 2007, № 7, ст. 834; №29, ст. 3482)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Используемые стандарты оценки:</b>                                      | <p>Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»</p> <p>Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»</p> <p>Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3);</p> <p>Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10);</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»</p> |



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При подготовке настоящего Отчета были использованы копии документов, представленные Заказчиком: - Свидетельства о регистрации ТС; - Паспорта транспортных средств;

### 6.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 7.

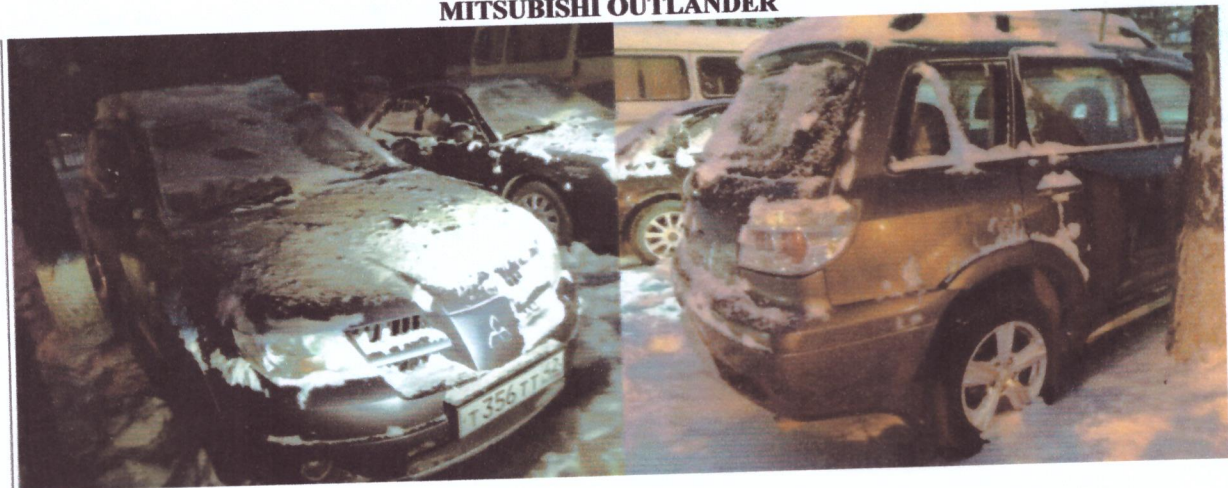
| 1 | Марка, модель ТС              | <b>MITSUBISHI OUTLANDER</b>     |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
|   | Тип                           | Легковой универсал              |
|   | Год выпуска                   | 2007                            |
|   | Идентификационный номер (VIN) | JMBXRUCU5W7U004919              |
|   | Цвет                          | Серый                           |
|   | Кузов (кабина, прицеп)        | JMBXRUCU5W7U004919              |
|   | Регистрационный знак          | T356TT42                        |
|   | Свидетельство о регистрации   | 42 13 №486611                   |
| 2 | Марка, модель ТС              | <b>ГАЗ 32213</b>                |
|   | Наименование                  | Специализированный пассажирский |
|   | Год выпуска                   | 2007                            |
|   | Идентификационный номер (VIN) | X9632213070588150               |
|   | Цвет                          | Белый                           |
|   | Кузов (кабина, прицеп)        | 32210070363923                  |
|   | Регистрационный знак          | T640CY42                        |
|   | Свидетельство о регистрации   | 42 56 834268                    |

### 6.3. Данные о текущем использовании

Текущее использование объекта оценки: объекты оценки не используются по функциональному назначению (требуется кап. ремонт).

### 6.4. Фотографии объектов оценки

**MITSUBISHI OUTLANDER**







При осмотре автомобиля обнаружено следующее: Требуется ремонт тормозной системы, заднего моста, подвески. Замена поршневой системы, лобового стекла, суппортов, сайлентблоков. Имеются сколы ЛКП по всему кузову, коррозия металла.

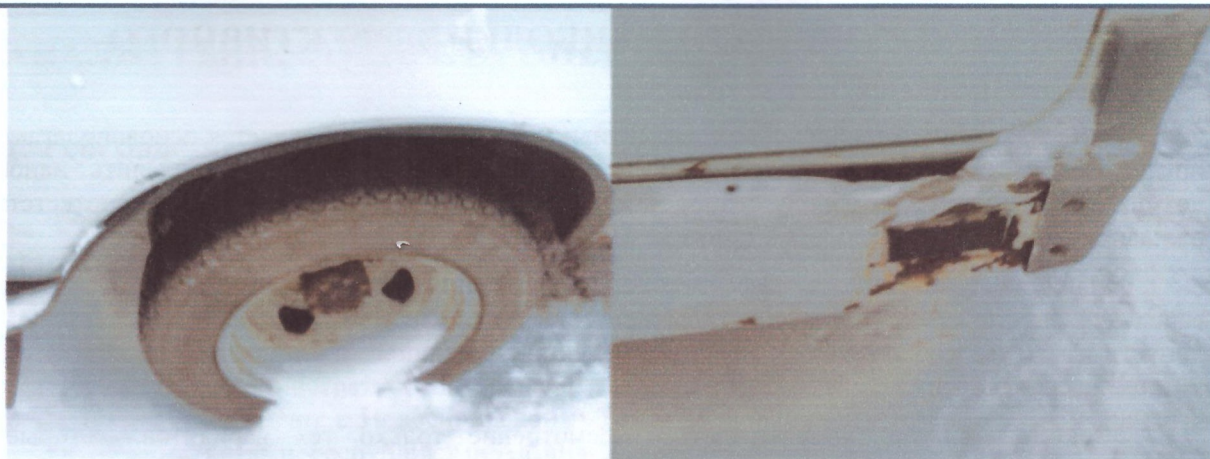
**ГАЗ 32213**











При осмотре автомобиля обнаружено следующее: Требуется ремонт ДВС, подвески, заднего моста. Замена рулевой тяги, лобового стекла, суппортов, сайлентблоков, рессор, передней балки, глушителя. Имеются сколы ЛКП по всему кузову, коррозия металла, деформация металла.



## 7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости ТС. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование ТС, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование ТС – это разумный и вероятный вариант использования (назначения), который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

- **Законодательная допустимость:** рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат существующему законодательству и разрешены распоряжениями о зонообразовании.
- **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.
- **Экономическая целесообразность:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу ТС.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### ВЫВОДЫ ННЭИ

Основываясь на разрешенном использовании и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого имущества является его использование по назначению.



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Географическое положение



**Кемеровская область** — область в южной части Западной Сибири России, Сибирский федеральный округ, образована 26 января 1943.

Площадь 95,5 тыс. км<sup>2</sup>  
Население — 2855,0 тыс. чел. (2005). Плотность населения: 29,9 чел/км<sup>2</sup> (2005),  
удельный вес городского населения: 85,0% (2005)  
Административный центр области — город Кемерово  
Граничит с Новосибирской и Томской областями, Алтайским и Красноярским краями, республиками Алтай и Хакасия.

В Кемеровской области 20 городов, 19 районов.

Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Живут русские, шорцы, татары, украинцы, чуваша, немцы.

#### География

Большую часть области занимает Кузнецкая котловина, на западе Салаирский кряж, на востоке Кузнецкий Алатау, на юге Горная Шория. Реки — Кондома, Мрассу, Томь, Иня, Кия, Сары-Чумыш.

Кемеровская область расположена на юго-востоке Западной Сибири, занимая отроги Алтая — Саянской горной страны. Протяженность области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток — 300 км. Большая разность высот поверхности определяет разнообразие природных условий. Наивысшая точка — голец Верхний Зуб на границе с Республикой Хакасия поднимается на 2178 м, наименьшая — 78 метров над уровнем моря лежит в долине реки Томи на границе с Томской областью. По рельефу территория области делится на равнинную (северная часть), предгорные и горные районы (Кузнецкий Алатау, Салаирский кряж, Горная Шория), межгорную Кузнецкую котловину.

В недрах области обнаружены разнообразные полезные ископаемые: каменные и бурые угли, железные и полиметаллические руды, золото, фосфориты, строительный камень и другие минеральные ресурсы. По сочетанию и наличию природных богатств область можно назвать уникальной.

Климат Кемеровской области континентальный: зима холодная и продолжительная, лето короткое, но тёплое. Средние температуры января  $-17 \dots -20^{\circ}\text{C}$ , июля  $+17 \dots +18^{\circ}\text{C}$ . Среднегодовое количество осадков колеблется от 300 мм на равнинах и в предгорной части до 1000 мм и более в горных районах. Продолжительность безморозного периода длится от 100 дней на севере области до 120 дней на юге Кузнецкой котловины.

#### Экономика области

На территории области развита угольная промышленность, наиболее важные её центры — Прокопьевск, Междуреченск, Кемерово, Новокузнецк, Осинники, Ленинск-Кузнецкий. Шахты расположены на большей части области. На юге развита металлургия и горно-добывающая промышленность (Новокузнецк, Таштагол). Также в области есть машиностроение (Юрга) и химическая промышленность (Кемерово). Хорошо развиты железнодорожный транспорт и тепловая энергетика (Калтан, Мыски).

#### Угольная промышленность

Кемеровская область имеет два угольных бассейна (большую часть территории занимает Кузнецкий каменноугольный бассейн, от Малиновки (поселок, входящий в Осинники), до районов Новосибирской области), и часть Канско-Ачинского каменноугольного бассейна. В год добывается до 150 млн т каменного угля, наиболее крупные предприятия расположены в Междуреченске, Прокопьевске и Киселевске, Ленинск-Кузнецке, Белово.

#### Металлургия

Металлургия представлена цветной (Новокузнецкий алюминиевый), и чёрной (заводы в Новокузнецке, Гурьевске, Юрге); ресурсная база Темиртауское месторождение, Шерегешское месторождение, Казское и Таштагольское месторождение.



Имеются внешнеэкономические связи со странами СНГ, ЕС, АСЕАН, также Китаем, Монголией, Польшей, Германией.

По территории проходит Транссиб, Южно-Кузбасская ветка Западно-Сибирской железной дороги, международные аэропорты Кемерово и Новокузнецк-Спиченково, Прокопьевский район.

## 8.2. Российский рынок легковых автомобилей с пробегом по итогам 2020 г.<sup>1</sup>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2020 году объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 5 млн 496,5 тыс. единиц, что на 1,7% больше, чем в 2019 году (5 млн 404,5 тыс. шт.).

Лидером рынка остается отечественная марка LADA, на долю которой в 2020 году пришлось 23% от общего объема перепродаж. В количественном выражении это составляет 1 млн 283,5 тыс. штук, что на 4,7% ниже показателя годичной давности.

Лучшей иномаркой на этом рынке вновь стала японская Toyota, чей результат равен 619,7 тыс. подержанных экземпляров (+3,7%). Замыкает тройку лидеров еще один японский бренд – Nissan (315,5 тыс. шт.; +3,8%). В первую пятерку также попадают корейские Hyundai (305,3 тыс. шт.; +7,3%) и KIA (298,9 тыс. шт.; +12,8%). Восемь из десяти марок-лидеров рынка показали в прошлом году положительную динамику, причем наибольший рост (свыше 10%) отмечается у уже упомянутой KIA.

Максимальный спад произошел у лидера рейтинга – российской LADA (-4,7%). Кроме того, в «отрицательную» зону попал также Ford (-1,4%). Самой популярной моделью на рынке автомобилей с пробегом в 2020 году впервые стал Ford Focus. Его объем перепродаж достиг 130,7 тыс. машин – на 1,8% меньше, чем в 2019 году.

На второе место опустилась российская LADA 2114 (124,5 тыс. шт.; -8,9%), которая удерживала первенство в этом сегменте рынка с 2016 года. Третьим стал Hyundai Solaris (117,9 тыс. шт.; +8,2%), следом за которым идет еще одна корейская модель – KIA Rio (117 тыс. шт.; +15,2%). В первую пятерку вошла и Toyota Corolla (105,4 тыс. шт.; +1,6%).

Среди моделей, вошедших в ТОП-10, по итогам 2020 года половина находится «в плюсе». Максимальный показатель роста здесь демонстрирует KIA Rio (+15,2%), а самое сильное падение отмечено у отечественной LADA 2107 (-12,3%).

Эксперты также отмечают, что по итогам декабря 2020 года объем вторичного рынка легковых автомобилей в России вырос на 16,6% до 536,8 тыс. единиц.

<sup>1</sup><https://www.autostat.ru/press-releases/47023/>



**ТОП-10 МАРОК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ В 2020 ГОДУ (шт.)**

| №  | Марка                  | 2020             | 2019             | Изм., %    | Декабрь 2020   | Декабрь 2019   | Изм., %     |
|----|------------------------|------------------|------------------|------------|----------------|----------------|-------------|
| 1  | LADA                   | 1 283 477        | 1 346 518        | -4,7       | 127 335        | 112 965        | 12,7        |
| 2  | TOYOTA                 | 619 682          | 597 612          | 3,7        | 59 833         | 51 056         | 17,2        |
| 3  | NISSAN                 | 315 543          | 303 940          | 3,8        | 29 488         | 25 529         | 15,5        |
| 4  | HYUNDAI                | 305 272          | 284 581          | 7,3        | 29 804         | 24 865         | 19,9        |
| 5  | KIA                    | 298 884          | 264 957          | 12,8       | 28 601         | 23 501         | 21,7        |
| 6  | CHEVROLET              | 235 296          | 234 161          | 0,5        | 22 941         | 19 181         | 19,6        |
| 7  | VOLKSWAGEN             | 233 519          | 219 236          | 6,5        | 22 967         | 19 157         | 19,9        |
| 8  | RENAULT                | 217 060          | 203 032          | 6,9        | 21 196         | 18 467         | 14,8        |
| 9  | FORD                   | 207 853          | 210 799          | -1,4       | 20 399         | 17 679         | 15,4        |
| 10 | MITSUBISHI             | 164 504          | 162 096          | 1,5        | 15 985         | 13 757         | 16,2        |
|    | <b>Всего по России</b> | <b>5 496 462</b> | <b>5 404 506</b> | <b>1,7</b> | <b>536 816</b> | <b>460 333</b> | <b>16,6</b> |

**ТОП-10 МОДЕЛЕЙ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ 2020 ГОДУ (шт.)**

| №  | Модель                 | 2020             | 2019             | Изм., %    | Декабрь 2020   | Декабрь 2019   | Изм., %     |
|----|------------------------|------------------|------------------|------------|----------------|----------------|-------------|
| 1  | FORD FOCUS             | 130 661          | 133 014          | -1,8       | 12 711         | 11 188         | 13,6        |
| 2  | LADA 2114              | 124 481          | 136 589          | -8,9       | 12 171         | 11 106         | 9,6         |
| 3  | HYUNDAI SOLARIS        | 117 904          | 108 973          | 8,2        | 11 379         | 9 690          | 17,4        |
| 4  | KIA RIO                | 116 975          | 101 571          | 15,2       | 11 246         | 9 268          | 21,3        |
| 5  | TOYOTA COROLLA         | 105 403          | 103 727          | 1,6        | 10 048         | 8 521          | 17,9        |
| 6  | LADA 2107              | 103 886          | 118 397          | -12,3      | 9 960          | 9 292          | 7,2         |
| 7  | LADA 2170              | 102 464          | 106 590          | -3,9       | 10 984         | 9 537          | 15,2        |
| 8  | LADA 4X4               | 93 599           | 94 035           | -0,5       | 9 364          | 8 478          | 10,5        |
| 9  | LADA 2190              | 87 189           | 82 632           | 5,5        | 8 702          | 7 349          | 18,4        |
| 10 | TOYOTA CAMRY           | 84 692           | 83 061           | 2,0        | 8 368          | 7 489          | 11,7        |
|    | <b>Всего по России</b> | <b>5 496 462</b> | <b>5 404 506</b> | <b>1,7</b> | <b>536 816</b> | <b>460 333</b> | <b>16,6</b> |



## 9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 9.1. Используемые термины и определения

**Оценочная деятельность** – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (редакция от 05.02.2007 г.) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «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). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является 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.

**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.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Срок экспозиции объекта** оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

**Объектом - аналогом объекта** оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а так же воздействия внешних факторов.



**Корректировка** – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты ТС, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект

**Предпринимательская прибыль** – прибыль инвестора, величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании

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

1. Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Обе стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Платеж за объект выражен в денежной форме.
5. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие "цена" характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки – обмене. Цена – это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем.<sup>2</sup> При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется 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. Итоговая стоимость объекта оценки 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.

**Восстановительная стоимость** – стоимость объекта создаваемого по той же планировке и из тех же материалов, что и оцениваемая, но по ныне действующим ценам, не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичному объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость объекта при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, осуществляемая из существующих условий и цели его использования. Это может быть, например, стоимость промышленного объекта, входящего в состав предприятия, который в случае попытки его продажи не может быть продан (нет покупателей, ограниченный рынок). То есть стоимость на открытом рынке либо равна нулю (спрос отсутствует), либо очень низка по сравнению с затратами на его строительство с учетом износа. Тем не менее, данный объект может представлять интерес для самого предприятия, которое возможно не может существовать без этого объекта. Можно сделать вывод, что для такого предприятия объект представляет определённую ценность, величину которой и определяет стоимость объекта при существующем использовании.

<sup>2</sup> Постатейный комментарий к закону об оценочной деятельности



**Физический износ** - является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

**Функциональный износ** - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

**Чистый операционный доход** – рассчитывается как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию кредита.

**Экономический износ** - потеря стоимости единого объекта ТС, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта ТС в результате его устранения.

**Эксплуатационные расходы** – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и арендной платы за него.

К переменным расходам относятся те, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровня предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако основными являются: расходы на управление; заключение договоров аренды, коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, газ, электричество); уборка помещений, эксплуатация и ремонт; содержание территории и автостоянки; обеспечение безопасности; маркетинг и реклама.

**Элементы сравнения (ценообразующие факторы)** – такие характеристики объектов ТС и сделок, которые главным образом и формируют цены на ТС.

## 9.2. Последовательность определения стоимости

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;**
- **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- **Осмотр объекта оценки**
- **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.** Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от



эксплуатации ТС. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.

- **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов;

- **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

**Составление отчета об оценке.** Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299.

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

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

### 9.3. Затратный подход, обоснование отказа от применения подхода в оценке транспортных средств

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

**Применение затратного подхода не позволяет оценщику получить достаточно точную информацию из сферы производства продаж новых автомобилей, таким образом, данный подход не применяется.**



#### 9.4. Доходный подход к оценке, отказ от использования

В основе доходного подхода к оценке машин, оборудования и транспортных средств лежит методология оценки бизнеса. Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации дохода и равноэффективного аналога. Применение данного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами, оборудованием и транспортными средствами относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Тем не менее, в ряде случаев применение доходного подхода в оценке машин, оборудования и транспортных средств вполне возможно.

При расчете рыночной стоимости транспортного средства применение доходного подхода не корректно. Это означает, что для **оценки рыночной стоимости в рамках данного отчета – данный подход не применим**

#### 9.5. Сравнительный подход к оценке, порядок расчета с его использованием транспортных средств

**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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении рыночной стоимости исходя из сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, по которым известны их цены и внесении в эти цены поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки.

На сравнительном подходе основаны:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

Для проведения оценки объекта в рамках сравнительного подхода мы выбрали **метод сравнительного анализа продаж для оценки транспортного средства**

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за единицу, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи является рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

В общем случае стоимость машины, единицы оборудования определяют по формуле (Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/под редакцией Антонова – М.: институт оценки природных ресурсов, 2001. стр. 70):



$$S = C_{ан} \times K_{мо} \times K_{о,ан} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_m \pm C_{доп}, \text{ где}$$

$C_{ан}$  - цена объекта-аналога на момент продажи;

$K_{мо}$  - коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

$K_{о,ан}$  - коэффициент учитывающий разницу между состоянием оцениваемого объекта и состояния объекта аналога;

$K_1, K_2, \dots, K_m$  - корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров, у оцениваемого объекта и аналога;

$C_{доп}$  - стоимость дополнительных устройств, наличием которых отличаются сравниваемые объекты. Эта цена берется на момент оценки;

Сравнительный подход является преобладающим при оценке универсальных, серийно выпускаемых машин и оборудования, которые составляют основную долю машинного парка на предприятиях.

## 9.6. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта

Заключительным этапом трех подходов к оценке ТС является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

При этом необходимо:

- тщательно проверить использованные для расчета данные и их скорректированные величины.
- провести согласование скорректированных величин путем расчета средневзвешенной величины. Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.











https://novosibirsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/36098024.html

Письмо отправлено... дром кемерово... Продажа Mitsubishi Outlander... 36098024.html

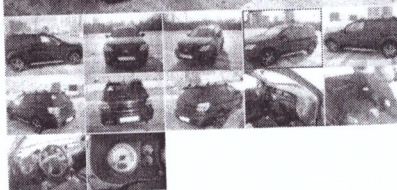
novosibirsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/36098024.html

Дом... Логика... Mitsubishi Outlander... 36098024.html

## ☆ Продажа Mitsubishi Outlander, 2007 год в Новосибирске

530 000 Р

В кредит от 5 617 Р в месяц



БАНКОВСКАЯ АККРЕДИТАЦИЯ

Двигатель: Бензин, 2.4 л  
Мощность: 200 л.с.  
Трансмиссия: автомат  
Привод: 4WD  
Цвет: черный  
Объем: 201000  
Руль: левый  
Полное имя: 3 поколение  
VIN: JMBKCU5H7U1111111

drom assist

Узнайте все про эту машину за 5 минут

Дополнительно: Авто в отличном состоянии. Вложений не требует! Все расходники менялись своевременно, масла не лить. Документы в полном порядке. Автомобиль полностью готов к выезду!

Дополнительно установлено: сигнализация с обратной связью; запущенная с брелока; камера заднего хода; Датчик удара. Комплект ленточный разъем на ленте.

Комплектация: 2.4, полный привод, коробка автомат (на вариатор), трехспицевый салон, подогрев передних сидений, регулировка света по высоте. Чистый салон не прокуренный! Панель и кондиционер работают исправно! Автомобиль не имеет никаких повреждений!

Оценить авто

Вход Регистрация

Mitsubishi  
Outlander

8.7

Mitsubishi Outlander отзывы владельцев  
Тест-драйвы Mitsubishi Outlander  
Технические характеристики Mitsubishi Outlander  
Каталог запчастей Mitsubishi Outlander  
Вам также на Mitsubishi Outlander в Новосибирске

https://spec.drom.ru/kurgan/bus/prodaetsja-gaz-32213-2007g-v-76638768.html

(1) Входящие - Почта Mail.ru... Модель 3. Организация про... газ-32213 купить - Яндекс... Продается ГАЗ-32213, 2007г... Купить Mitsubishi Outlander...

spec.drom.ru/kurgan/bus/prodaetsja-gaz-32213-2007g-v-76638768.html

## Продается ГАЗ-32213, 2007г. в в Кургане

12.47, 4 октября

Добавить заметку Поделиться

160 000 Р

2993739 из Кургана  
Продавец 4 года 11 месяцев на сайте

Модель автобуса: ГАЗ 32213  
Объем двигателя: 2 500 куб. см.  
Год выпуска: 2007  
Состояние: Бу  
Тип: Микроавтобус  
Количество мест: 13  
Пол: Задний  
Топливо: Бензиновый  
ДТП: Механика

продается ГАЗ-32213, 2007г в рабочем состоянии



Это ваше объявление?  
№76638768

★ Добавить в избранное  
□ Добавить заметку  
➔ Поделиться  
▲ Пожаловаться



Интернет-магазин  
запчастей  
и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.



<https://spec.drom.ru/barnaul/bus/passazhirskaja-gazel-32213-76021538.html>

Входные: Почта Mail.ru | Модуль 3: Организация про... | gaz-32213 купить — Яндекс.И... | Пассажирская Газель 32213 | Купить Минивэн, Автобусы | +

## Пассажирская Газель 32213 в Барнауле

12:49, 10 сентября

Добавить заметку | Поделиться

**200 000 Р**

авлу0130 из Барнаула  
Продавец 8 лет, 6 месяцев на сайте

Модель автобуса: ГАЗ 32213  
Объем двигателя: 2 400 куб. см  
Год выпуска: 2007  
Состояние: Б/У  
Тип: Городской  
Количество мест: 13  
Привод: Задний  
Топливо: Бензиновый  
КПП: Механика



На маршруте не была. Категория Д, кап ремонт - май 2019  
оформлена на юр. лицо (продажа с НДС). Обман на бортовую  
(Газель, иномарка). В данный момент не эксплуатируется

Это ваше объявление?  
№76021538

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
Поделиться  
Пожаловаться

**amayama**  
Интернет-магазин  
запчастей  
и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

<https://spec.drom.ru/surgut/bus/gaz-32213-74846957.html>

Входные: Почта Mail.ru | Модуль 3: Организация про... | gaz-32213 купить — Яндекс.И... | ГАЗ 32213, 2007 - Автобусы | +

Добавить заметку | Поделиться

**120 000 Р**

15994146 из Surgut  
Продавец 3 месяца, 25 дней на сайте

Модель автобуса: ГАЗ 32213  
Объем двигателя: 2 464 куб. см  
Год выпуска: 2007  
Состояние: Б/У  
Тип: Микроавтобус  
Количество мест: 13  
Привод: Задний  
Топливо: Бензиновый



АВТОМАШИНА ГАЗ 32213-414  
Год выпуска 2007г.  
Категория D  
Состояние двигателя и ходовой хорошее, машина на ходу во всех смыслах.  
Требуется вложений по кузову (есть сильная коррозия)  
есть доп. оборудование  
- Тахограф Atop Drive 5 СКЗИ (требуется пере прошивка)

Это ваше объявление?  
№74846957

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
Поделиться  
Пожаловаться

**amayama**  
Интернет-магазин  
запчастей  
и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)



https://spec.drom.ru/yakutsk/bus/prodaetsja-gazel-76374396.html

Входные - Поиск Mail.ru x Модуль 3. Организация пост... x Газ 32213 купить - Яндекс.И... x Продаётся Газель - Газ 32213 x +

spec.drom.ru/yakutsk/bus/prodaetsja-gazel-76374396.html

Продается Газель в Якутске  
11.09.25 сентября

Добавить заметку Поделиться

200 000 Р. ★  
8149404 из Якутска  
Продавец 2 года, 6 месяцев на сайте

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Модель автобуса | ГАЗ 32213     |
| Объем двигателя | 2 400 куб. см |
| Год выпуска     | 2007          |
| Состояние       | Бу            |
| Тип             | Микроавтобус  |
| Количество мест | 13            |
| Привод          | Задний        |
| Топливо         | Газовый       |
| КПП             | Механика      |

Продаю Газель 32213, 2007 г., 13 мест в хорошем состоянии, газ/бензин, ПТС оригинал, обивка на легковое авто



Это ваше объявление?  
№76374396

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
Поделиться  
Пожаловаться

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовых и спецтехнике

В данном отчете, при использовании сравнительного подхода, оценщиком был проанализирован вторичный рынок предложений по продаже автомобилей до даты оценки. Ценовая информация бралась по данным сети Интернет. При расчетах использовались следующие корректирующие коэффициенты:

**Корректировка на уторговывание** – Скидки (англ. discounts) - суммы, уступаемые продавцом товара различным покупателям с целью расширения рынка сбыта и увеличения объемов продаж, покрытия отдельных затрат. Используются как метод «уторговывания» цены во внутренней и международной торговле. Размер скидки зависит от характера сделки, условий поставки и платежа, взаимоотношений с покупателем и от конъюнктуры рынка в момент заключения сделки. В практике внутренней и международной торговли используется около 20 видов скидок. Наибольшее распространение получили следующие скидки. Общая (простая) скидка предоставляется с прейскурантной или справочной цены товара (составляет 10-30%). Такие скидки широко практикуются при заключении сделок на машины и оборудование. Особая (сконто) скидка предоставляется при покупке товара за наличный расчет. Дается продавцом в тех случаях, когда справочная цена предусматривает краткосрочный кредит и покупатель согласен оплатить товар наличными (составляет 2-3% справочной цены или соответствует размеру ссудного процента на денежном рынке). Скидка за оборот (бонусная) предоставляется постоянным покупателям на основании специальной договоренности. В контракте устанавливается шкала скидок в зависимости от достигнутого оборота в течение определенного срока, а также порядок выплаты сумм на основе этих скидок (по некоторым видам оборудования бонусные скидки достигают 15-20% оборота). Скидка за количество или серийность (прогрессивная) предоставляется покупателю при условии регулярной покупки им заранее определенного товара. Серийные заказы представляют большой интерес для производителей, т.к. при изготовлении однотипного товара снижаются издержки производства. Дилерская скидка предоставляется производителями своим постоянным представителям или посредникам по сбыту, в т.ч. и заграничным; широко распространена при продаже автомобилей, тракторов, некоторых видов стандартного оборудования (дилерские скидки на автомобили колеблются в зависимости от марки машины и составляют в среднем 15-20% розничной цены). Специальные скидки предоставляются привилегированным покупателям, в заказах которых особо заинтересованы продавцы. К этой категории относятся скидки на пробные партии и заказы, имеющие целью заинтересовать покупателя, а также скидки за длительность отношений, регулярность или устойчивость заказов, с помощью которых производители стремятся удержать постоянную клиентуру. Экспортные скидки предоставляются продавцами при продаже товаров иностранным покупателям сверх тех скидок, которые действуют для покупателей внутреннего рынка. Они имеют целью повысить конкурентоспособность того или иного товара на внешнем рынке.



Сезонные скидки предоставляются потребителю за покупку товара или услуги вне периода активного сезона. Они позволяют продавцу поддерживать более стабильный уровень производства в течение всего года. Скрытые скидки предоставляются покупателям в виде скидок на фрахт, льготных кредитов или беспроцентных кредитов, путем оказания бесплатных услуг, предоставления бесплатных образцов. Скидки за возврат предоставляются покупателю в размере 25-30% прейскурантной цены при возврате им ранее купленного у данной фирмы товара устаревшего образца (модели). Применяются при продаже автомобилей, электрооборудования, подвижного состава, стандартного промышленного оборудования и т.п.

*Поправка на уторговывание* – это скидка с первоначальной цены предложения, как правило, завышенной. Размер скидки определяется множеством факторов, таких, как величина покрытия коммерческих и валютных рисков, возможная величина издержек производства, и сбыта в период изготовления товара, возможные ошибки при изготовлении и реализации.

Завышения и, следовательно, скидки во многом носят субъективный характер, что не позволяет в полной мере использовать прошлый опыт или переносить его на работу с другой фирмы.

Источник: <http://lib.mabico.ru/1706.html>

*Корректировка на дату предложения* – исходя из того, что оценщик располагает данными по стоимостям на дату оценки, корректировка на дату предложения равна 1.

*Корректировка на износ* – корректировка позволяющая учесть техническое состояние. Расчет износа объектов-аналогов проводился методом корреляционного анализа.

Корректировка на износ (состояние) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{износ}} = \frac{100\% - I_{\text{об.о.}}}{100\% - I_{\text{ан.}}}, \text{ где}$$

$I_{\text{об.о.}}$  - износ объекта оценки, %

$I_{\text{ан.}}$  - износ объекта-аналога, %.

Расчет физического износа произведен *методом корреляционного анализа*<sup>3</sup>. В основу данного метода положена взаимосвязь между ценой на подержанные машины и величиной физического износа. При разработке модели вначале определяют коэффициенты износа подержанных машин, для которых известны их возраст и балльная оценка физического состояния, путем сопоставления цен на подержанные машины и на новые (без износа) машины одинаковых моделей. Затем в результате обработки данных по выборке машин методом корреляционно-регрессионного анализа получают модель зависимости коэффициента износа от указанных факторов. Было произведено исследование влияния возраста подержанных машин на величину износа. Износ определялся как разность между ценой на новые и подержанные машины одной и той же модели. В этом различие от других методов, где в большей степени преобладает представление об износе как о мере снижения технических качеств, которая потом переводится в стоимостное выражение. В результате корреляционного анализа установлено, что связь между коэффициентом физического износа и возрастом машин  $T$  наилучшим образом описывается с помощью степенной функции:

$$I_{\text{физ1}} = aT^b,$$

где,  $a$ ,  $b$  – некоторые коэффициенты, зависящие от состояния рынка на подержанные машины. После обработки исходной информации установлено, что,  $a=0,0932$ ,  $b=0,7075$ . Тогда коэффициент физического износа будет определяться в соответствии с формулой:

$$I_{\text{физ1}} = 0,0932T^{0,7075}$$

<sup>3</sup> www.expert.ru Мышанов, А.И. Расчет совокупного износа оборудования: часть 1 /А.И. Мышанов, В.Ю.Рослов // Оборудование (рынок, предложения, цены). – Февраль, 2007.



Данное выражение учитывает только возраст машины, не учитывая ее техническое состояние. Техническое состояние машины можно учесть через коэффициент **а**. Для этого прологарифмируем выражение

$$\lg K_{\text{физ}} = \lg a + \lg T$$

Техническое состояние устанавливается экспертно в ходе осмотра технического состояния. Результаты осмотра удобнее всего выразить в баллах, руководствуясь шкалой экспертных оценок. Нижняя граничная линия соответствует 50 баллам, следующая за ней линия – 40 баллам и т.д. Это позволяет найти корреляционную связь между параметром и количеством баллов **Б**.

$$a = -0,0034Б + 0,2082$$

С учетом выражения (в) формулу (б) для определения коэффициента физического износа приведем к виду:

$$I_{\text{физ}} = (0,2082 - 0,0034Б) T^{0,7075},$$

где, **Б** - количество баллов;

**Т** – возраст машины.

Техническое состояние машины определяем по таблице, приведенной ниже, на основании осмотра технического состояния объекта оценки.

**Таблица 8. Балльная шкала технического состояния для определения физического износа методом корреляционного анализа**

| Уровень технического состояния | Характеристика технического состояния                                                                                                                                                        | Средний балл |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Очень хорошее                  | ТС мало эксплуатировалось; соблюдался комплекс операций по техническому обслуживанию (ремонту); не требуется замены деталей и узлов.                                                         | 50           |
| Хорошее                        | ТС эксплуатировалось при нагрузках значительно меньше номинальных (т.е. было слабо загружено), полностью отремонтировано с заменой части деталей и узлов (обновлено).                        | 40-45        |
| Среднее                        | ТС в удовлетворительном состоянии, требуется проведение небольшого ремонта с заменой незначительных деталей, эксплуатировалось при нагрузках, близких к номинальным.                         | 30-35        |
| Посредственное                 | ТС в работоспособном техническом состоянии, но требуется проведение капитального ремонта с заменой некоторых основных частей.                                                                | 20-25        |
| Плохое                         | ТС эксплуатировалось с нарушением комплекса операций по техническому обслуживанию (ремонту), требуется проведение капитального ремонта с заменой или обновлением основных рабочих агрегатов. | 0-15         |

Автор предлагает пользоваться формулой для определения коэффициента физического износа при условии правильной экспертной оценки его технического состояния. Техническое состояние определено на основе осмотра текущего технического состояния и Акта приемки передачи имущества.

*Второй способ.* Определение физического износа основывается на экспертной оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа при помощи шкалы экспертных оценок. Коэффициент физического износа определялся на основании описания технического состояния, предоставленного Заказчиком.

**Таблица 9. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа**

| Состояние            | Характеристика физического состояния                                                                                                                                                          | Коэффициент износа, % |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Новое                | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся ТС в отличном состоянии                                                                                                                     | 0-5                   |
| Очень хорошее        | Бывшее в эксплуатации ТС; полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии                                                                                            | 6-15                  |
| Хорошее              | Бывшее в эксплуатации ТС; полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии                                                                                             | 16-35                 |
| Удовлетворительное   | Бывшее в эксплуатации ТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.                                                              | 36-60                 |
| Условно пригодное    | Бывшее в эксплуатации ТС в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов | 61-80                 |
| Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации ТС, требующее капитального ремонта, такого,                                                                                                                             | 81-90                 |



| Состояние                        | Характеристика физического состояния                                                                                                    | Коэффициент износа, % |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Непригодное к применению или лом | как замена рабочих органов основных агрегатов                                                                                           | 91-100                |
|                                  | ТС, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь. |                       |

Так как физический износ объектов оценки определяется двумя методами, то необходимо провести согласование полученных результатов. Итоговую величину физического износа определяем как среднее значение между двумя полученными данными.

Таблица 10. Расчет физического износа объекта оценки

| Наименование         | Год выпуска | Техническое состояние | Тф, лет | Балл | Промежуточный результат (0,2082-0,0034*Б) | Т в степени 0,7075 | Иф, % (корреляционный метод) | Иф, % (экспертный метод) | Согласованный физический износ, % | Функц. износ, % | Внешний износ, % | Совокупный износ, % |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------|------|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| МITSUBISHI OUTLANDER | 2007        | посредственное        | 14      | 20   | 0,1402                                    | 6,1392             | 86,07%                       | 75%                      | 80,54%                            | 0,00%           | 0,00%            | 80,54%              |
| ГАЗ 32213            | 2007        | плохое                | 14      | 15   | 0,1572                                    | 6,1392             | 96,51%                       | 85%                      | 90,75%                            | 0,00%           | 0,00%            | 90,75%              |

Таблица 11. Расчет стоимости сравнительным подходом

1. MITSUBISHI OUTLANDER

| Наименование, характеристики              | Оцениваемый объект   | Аналог 1                                                                                                                                | Аналог 2                                                                                                                                      | Аналог 3                                                                                                                          | Аналог 4                                                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Модель                                    | MITSUBISHI OUTLANDER | MITSUBISHI OUTLANDER                                                                                                                    | MITSUBISHI OUTLANDER                                                                                                                          | MITSUBISHI OUTLANDER                                                                                                              | MITSUBISHI OUTLANDER                                                                                                                        | MITSUBISHI OUTLANDER                                                                                                                        |
| Цена предложения                          |                      | 430 000                                                                                                                                 | 550 000                                                                                                                                       | 530 000                                                                                                                           | 520 000                                                                                                                                     | 530 000                                                                                                                                     |
| Год выпуска                               | 2007                 | 2007                                                                                                                                    | 2007                                                                                                                                          | 2007                                                                                                                              | 2007                                                                                                                                        | 2007                                                                                                                                        |
| Фактический возраст, полных лет           | 14                   | 14                                                                                                                                      | 14                                                                                                                                            | 14                                                                                                                                | 14                                                                                                                                          | 14                                                                                                                                          |
| Состояние                                 | Посредственное       | XTC                                                                                                                                     | XTC                                                                                                                                           | XTC                                                                                                                               | XTC                                                                                                                                         | XTC                                                                                                                                         |
| Балл состояния                            | 20                   | 40                                                                                                                                      | 45                                                                                                                                            | 45                                                                                                                                | 45                                                                                                                                          | 45                                                                                                                                          |
| Промежуточный результат (0,2082-0,0034*Б) |                      | 0,0722                                                                                                                                  | 0,0552                                                                                                                                        | 0,0552                                                                                                                            | 0,0552                                                                                                                                      | 0,0552                                                                                                                                      |
| Т в степени 0,7075                        |                      | 6,14                                                                                                                                    | 6,14                                                                                                                                          | 6,14                                                                                                                              | 6,14                                                                                                                                        | 6,14                                                                                                                                        |
| Физический износ, %                       | 80,54%               | 44,33%                                                                                                                                  | 33,89%                                                                                                                                        | 33,89%                                                                                                                            | 33,89%                                                                                                                                      | 33,89%                                                                                                                                      |
| Местонахождение                           |                      | Кемерово                                                                                                                                | Новокузнецк                                                                                                                                   | Белово                                                                                                                            | Новосибирск                                                                                                                                 | Новосибирск                                                                                                                                 |
| Дата предложения                          |                      | январь 2021                                                                                                                             | январь 2021                                                                                                                                   | январь 2021                                                                                                                       | январь 2021                                                                                                                                 | январь 2021                                                                                                                                 |
| Источник информации                       |                      | <a href="https://kemerov.o.drom.ru/mitsubishi/outlander/36002371.html">https://kemerov.o.drom.ru/mitsubishi/outlander/36002371.html</a> | <a href="https://novokuznetsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/31609264.html">https://novokuznetsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/31609264.html</a> | <a href="https://belovo.drom.ru/mitsubishi/outlander/35587674.html">https://belovo.drom.ru/mitsubishi/outlander/35587674.html</a> | <a href="https://novosibirsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/36072718.html">https://novosibirsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/36072718.html</a> | <a href="https://novosibirsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/36098024.html">https://novosibirsk.drom.ru/mitsubishi/outlander/36098024.html</a> |
| К на торг.                                |                      | 0,90                                                                                                                                    | 0,90                                                                                                                                          | 0,90                                                                                                                              | 0,90                                                                                                                                        | 0,90                                                                                                                                        |
| К на износ                                |                      | 0,3496                                                                                                                                  | 0,2944                                                                                                                                        | 0,2944                                                                                                                            | 0,2944                                                                                                                                      | 0,2944                                                                                                                                      |
| Скорректированная стоимость, руб.         | 134 936              | 135 295                                                                                                                                 | 145 733                                                                                                                                       | 140 434                                                                                                                           | 137 784                                                                                                                                     | 140 434                                                                                                                                     |



2. ГАЗ 32213

| Наименование, характеристики              | Оцениваемый объект | Аналог 1                                                                                                                                                              | Аналог 2                                                                                                                                                            | Аналог 3                                                                                                                      | Аналог 4                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Модель                                    | ГАЗ 32213          | ГАЗ 32213                                                                                                                                                             | ГАЗ 32213                                                                                                                                                           | ГАЗ 32213                                                                                                                     | ГАЗ 32213                                                                                                                                       |
| Цена предложения                          |                    | 160 000                                                                                                                                                               | 200 000                                                                                                                                                             | 120 000                                                                                                                       | 200 000                                                                                                                                         |
| Год выпуска                               | 2007               | 2007                                                                                                                                                                  | 2007                                                                                                                                                                | 2007                                                                                                                          | 2007                                                                                                                                            |
| Фактический возраст, полных лет           | 14                 | 14                                                                                                                                                                    | 14                                                                                                                                                                  | 14                                                                                                                            | 14                                                                                                                                              |
| Состояние                                 | плохое             | СТС                                                                                                                                                                   | ХТС                                                                                                                                                                 | СТС                                                                                                                           | ХТС                                                                                                                                             |
| Балл состояния                            | 15                 | 30                                                                                                                                                                    | 40                                                                                                                                                                  | 30                                                                                                                            | 40                                                                                                                                              |
| Промежуточный результат (0,2082-0,0034*Б) |                    | 0,1062                                                                                                                                                                | 0,0722                                                                                                                                                              | 0,1062                                                                                                                        | 0,0722                                                                                                                                          |
| Т в степени 0,7075                        |                    | 6,14                                                                                                                                                                  | 6,14                                                                                                                                                                | 6,14                                                                                                                          | 6,14                                                                                                                                            |
| Физический износ, %                       | 90,75%             | 65,20%                                                                                                                                                                | 44,33%                                                                                                                                                              | 65,20%                                                                                                                        | 44,33%                                                                                                                                          |
| Местонахождение                           |                    | Курган                                                                                                                                                                | Барнаул                                                                                                                                                             | Сургут                                                                                                                        | Якутск                                                                                                                                          |
| Дата предложения                          |                    | январь 2021                                                                                                                                                           | январь 2021                                                                                                                                                         | январь 2021                                                                                                                   | январь 2021                                                                                                                                     |
| Источник информации                       |                    | <a href="https://spec.drom.ru/kurgan/bus/prodae-tsja-gaz-32213-2007g-v-76638768.html">https://spec.drom.ru/kurgan/bus/prodae-tsja-gaz-32213-2007g-v-76638768.html</a> | <a href="https://spec.drom.ru/barnaul/bus/passaz-hirskaja-gazel-32213-76021538.html">https://spec.drom.ru/barnaul/bus/passaz-hirskaja-gazel-32213-76021538.html</a> | <a href="https://spec.drom.ru/surgut/bus/gaz-32213-74846957.html">https://spec.drom.ru/surgut/bus/gaz-32213-74846957.html</a> | <a href="https://spec.drom.ru/yakutsk/bus/prodae-tsja-gazel-76374396.html">https://spec.drom.ru/yakutsk/bus/prodae-tsja-gazel-76374396.html</a> |
| К на торг.                                |                    | 0,90                                                                                                                                                                  | 0,90                                                                                                                                                                | 0,90                                                                                                                          | 0,90                                                                                                                                            |
| К на износ                                |                    | 0,2657                                                                                                                                                                | 0,1661                                                                                                                                                              | 0,2657                                                                                                                        | 0,1661                                                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, руб.         | 29 683             | 38 256                                                                                                                                                                | 29 891                                                                                                                                                              | 28 692                                                                                                                        | 29 891                                                                                                                                          |

Таблица 12. Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом

| № п/п | Местоположение                   | Наименование                                                          | Рыночная стоимость, руб. с НДС |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1     | Кемеровская область, г. Кемерово | автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год выпуска 2007, рег. знак Т356ТТ42 | 134 936                        |
| 2     | Кемеровская область, г. Кемерово | автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег. знак Т640СУ42            | 29 683                         |

## 10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Не применялся

## 10.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Не применялся



## 10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты используемых подходов к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта, с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При определении рыночной стоимости объектов оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объектов оценки. То есть для получения рыночной стоимости объектов оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки используется семь приведенных выше критерия, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объектов и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

**Таблица 13. Присвоение весовых коэффициентов и расчет итоговой стоимости**

| №<br>п/п | Наименование<br>объекта                                                           | Стоимость,<br>полученная<br>затратным<br>подходом,<br>руб. | ВЕС<br>ЗП | Стоимость,<br>полученная<br>сравнительным<br>подходом, руб. | ВЕС<br>СП | Стоимость,<br>полученная<br>доходным<br>подходом,<br>руб. | ВЕС<br>ДП | Рыночная<br>стоимость,<br>округленно,<br>руб. |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|
| 1        | автомобиль<br>MITSUBISHI<br>OUTLANDER, год<br>выпуска 2007, рег. знак<br>Т356ТТ42 | Обоснованно<br>не применялся                               | 0         | 134 936                                                     | 1         | Обоснованно<br>не применялся                              | 0         | 135 000                                       |
| 2        | автомобиль ГАЗ 32213,<br>год выпуска 2007, рег.<br>знак Т640СУ42                  | Обоснованно<br>не применялся                               | 0         | 29 683                                                      | 1         | Обоснованно<br>не применялся                              | 0         | 30 000                                        |



В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 04 февраля 2021 года

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА  
СОСТАВЛЯЕТ:**

Таблица 14. Результаты оценки

| №<br>п/п                                | Местоположение                      | Наименование                                                             | Рыночная стоимость,<br>округленно, руб.<br>с НДС |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                       | Кемеровская область,<br>г. Кемерово | автомобиль MITSUBISHI OUTLANDER, год<br>выпуска 2007, рег. знак Т356ТТ42 | 135 000                                          |
| 2                                       | Кемеровская область,<br>г. Кемерово | автомобиль ГАЗ 32213, год выпуска 2007, рег.<br>знак Т640СУ42            | 30 000                                           |
| <b>ИТОГО</b>                            |                                     |                                                                          | <b>165 000</b>                                   |
| <i>Сто шестьдесят пять тысяч рублей</i> |                                     |                                                                          |                                                  |

В конце я хочу сделать замечание, что сделанный мною вывод о реальной величине рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина “рыночная стоимость”) при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако, необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной мною, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Данная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.



## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися в моем распоряжении данными:

- настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299;
- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- я гарантирую полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- Заказчик не имеет права без нашего письменного согласия делать ссылки на этот отчет в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам;
- заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- мое вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- расчетная стоимость признается действительной на 04 февраля 2021 года;
- дата составления отчета: 04 февраля 2021 года

С уважением, оценщик Борисенко В.А.

