



**ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА  
ООО «ЭКСПЕРТ-С»**

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «Эксперт-С»  
Краснов С. П.

11 октября 2021 г. (подпись)

М.П.

**ОТЧЕТ  
№ 43/1**

**об оценке рыночной стоимости имущества  
по состоянию на 11 октября 2021 г.**

**Заказчик: Комитет управления муниципальным имуществом администрации  
муниципального района Кошкинский Самарской области.**

**Адрес: 446800, Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. Советская, д. 32,  
каб.113.**

ст. Шентала

2021 г.

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Объект оценки:</b>	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 212300-55, идентификационный номер (VIN) X9L212300D0439068, 2012 г. в., модель, № двигателя 2123, 0453549, кузов № X9L212300D0439068, шасси № отсутствует, цвет – светло-серебристый металлик, гос. номер Р 118 ХР 163.
<b>Заказчик:</b>	Комитет управления муниципальным имуществом администрации муниципального района Кошкинский Самарской области.
<b>Собственник:</b>	МБУ «Центр эксплуатации зданий образовательных учреждений» муниципального района Кошкинский Самарской области.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оказание услуг № 43/1 от 11 октября 2021 г.
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи.
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.
<b>Оцениваемые права, ограничения прав:</b>	<p>Право собственности:</p> <p>На основании Свидетельства о регистрации ТС серия 63 39 № 370116 от 04.01.2016 г., легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 212300-55, принадлежит МБУ «Центр эксплуатации зданий образовательных учреждений» муниципального района Кошкинский Самарской области.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.</p>
<b>Дата оценки:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата обследования объекта оценки:</b>	11 октября 2021 г.

<b>Дата определения стоимости:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	43/1.
<b>Возможность участия объекта оценки в гражданском обороте:</b>	Участие объекта оценки в гражданском обороте возможно, без ограничений.
<b>Обязательность проведения оценки:</b>	Обязательна, муниципальная собственность.
<b>Независимость оценщика:</b>	Оценщик не имеет имущественного интереса и каких-либо предубеждений в отношении объекта оценки; размер оплаты за проведение работ по оценке не зависит от итоговой величины стоимости (Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, ст. 16).
<b>Дата, до которой итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки:</b>	11 апреля 2022 г. (6 месяцев с даты составления отчета, <b>Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b> ).
<b>Остаточная стоимость, руб.</b>	0,00 руб.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход. (руб.)</b>	Не применялся (отказ см. Гл. III, разд. 3)
<b>Сравнительный подход. (руб.)</b>	Расчеты приведены в приложении № 1 данного отчета.
<b>Доходный подход. (руб.)</b>	Не применялся (отказ см. Гл. III, разд. 3)

**Результат оценки:** Основываясь на проведенной экспертизе оцениваемого имущества, и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа имущества, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущества, оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом НДС округленно составляет:

**116 900,00**

**(Сто шестнадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек)**

Оценщик ООО «Эксперт-С» \_\_\_\_\_

Акст В. А.

Действительный член РОО

Директор ООО «Эксперт-С»

действительный член РОО: \_\_\_\_\_

Краснов С. П.

М.П.

**Сопроводительное письмо**

Руководителю  
комитета управления  
муниципальным имуществом  
Гурову А.А.

Уважаемый Александр Александрович!

Согласно Договора на оценку № 43/1 от 11 октября 2021 г. специалистами ООО «Эксперт-С» произведена оценка рыночной стоимости: легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 212300-55, идентификационный номер (VIN) X9L212300D0439068, 2012 г.в., модель, № двигателя 2123, 0453549, кузов № X9L212300D0439068, шасси № отсутствует, цвет – светло-серебристый металлик, гос. номер Р 118 ХР 163, согласно перечня предоставленного заказчиком.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта, в соответствии с нормами и требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ», Стандартов оценки, утвержденных Правительством Российской Федерации, Международных Стандартов Оценки.

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности, а приведенные расчеты основывались на документах и материалах, предоставленных нам Заказчиком оценки, а также на сведениях, полученных из специальной литературы, справочников и периодической печати.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке имущества, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС округленно составляет:

**116 900,00**

**(Сто шестнадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек)**

Отчет выполнен в развернутой форме, на 44 листах, плюс все приложения к данному отчету и в указанных в нем целях. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю Вас за возможность оказать услугу.

С уважением,

Директор ООО «Эксперт-С»

действительный член РОО:

М.П.

\_\_\_\_\_ Краснов С. П.

---

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>6</b>
<b>1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ, ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>9</b>
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>	<b>10</b>
<b>5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b>	<b>12</b>
<b>7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ</b>	<b>11</b>
<b>ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
<b>1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>16</b>
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>16</b>
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА КОШКИНСКОГО РАЙОНА</b>	<b>19</b>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ</b>	<b>22</b>
<b>ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>22</b>
<b>1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>27</b>
<b>2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>28</b>
<b>3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b>	<b>29</b>
<b>4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>31</b>
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b>	<b>37</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>40</b>

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1. Основания для проведения оценщиком оценки, объекта оценки.

Основанием проведения оценки является Договор № 43/1 на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, заключенный с **Комитетом управления муниципальным имуществом администрации муниципального района Кошкинский Самарской области в лице руководителя Гурова А.А.** именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **ООО «Эксперт-С» в лице Директора Краснова С. П.**, именуемый в дальнейшем «Оценщик». Дата заключения договора – 11 октября 2021 г.

### 2. Задание на проведение оценки

<b>Объект оценки:</b>	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 212300-55, идентификационный номер (VIN) X9L212300D0439068, 2012 г.в., модель, № двигателя 2123, 0453549, кузов № X9L212300D0439068, шасси № отсутствует, цвет – светло-серебристый металлик, гос. номер Р 118 ХР 163.
<b>Идентификационный номер (VIN):</b>	X9L212300D0439068.
<b>Текущее использование:</b>	Объекты оценки используются по назначению.
<b>Собственник:</b>	МБУ «Центр эксплуатации зданий образовательных учреждений» муниципального района Кошкинский Самарской области.
<b>Оцениваемые права (улучшения), ограничения прав:</b>	<p>Право собственности:</p> <p>На основании Свидетельства о регистрации ТС серия 63 39 № 370116 от 04.01.2016 г., легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 212300-55, принадлежит МБУ «Центр эксплуатации зданий образовательных учреждений» муниципального района Кошкинский Самарской области.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.</p>
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Задач оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи.
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с</b>	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об

<b>этим ограничения:</b>	оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.
<b>Дата оценки:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата обследования объекта оценки:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата определения стоимости:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	11 октября 2021 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	3 (три) рабочих дня с момента заключения договора об оценке.
<b>Особенности проведения осмотра объекта:</b>	Осмотр произведен оценщиком лично, путем согласования с заказчиком оцениваемого имущества. Осмотр производился оценщиком визуально, без привлечения отраслевых экспертов.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком для проведения оценки материалов и информации:</b>	Документы на оценку предоставлены заказчиком. Документы предоставлены на момент заключения договора на оценку.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.  Отчет должен использоваться только по назначению указанных в задачах оценки.
<b>Подходы к оценке:</b>	Сравнительный.
<b>Форма отчета:</b>	Полная.

**Настоящий отчет передан заказчику в 1 (одном) подлинном экземпляре.**

### **3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Сведения о заказчике:</b>	
<b>Юридическое лицо:</b>	<b>Комитет управления муниципальным имуществом администрации муниципального района Кошкинский Самарской области.</b>
<b>Адрес регистрации:</b>	446800, Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. Советская, д. 32, каб.113.

<b>Реквизиты организации:</b>	ИНН/КПП 6374004770/637401001 р/с 03100643000000014200 Отделение Самара Банка России//УФК по Самарской области г. Самара БИК 013601205 КБК 96311105013050000120 КБК 96311105035050000120
<b>Сведения об оценщике, работающим в ООО «Эксперт-С»:</b>	
<b>Ф.И.О. оценщика:</b>	<b>Краснов Сергей Петрович.</b>
<b>Должность:</b>	<b>Директор.</b>
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 002100.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541862 от 30 января 2004 г., регистрационный № 212-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025921-1 от 22 июля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	Страховой полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 002100 от 01 июля 2020 г. с СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование».
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	17 лет.
<b>Ф.И.О. оценщика:</b>	Акст Виталий Александрович.
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 000975.
<b>Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом ПП № 541855 от 30 января 2004 г. о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».



	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024786-2 от 15 июля 2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024785-1 от 15 июля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости».</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-090775/20 от 11 ноября 2020 г. СПАО «ИНГОССТРАХ».
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	17 лет.
<b>Юридическое лицо:</b>	<b>ООО «Эксперт-С».</b>
<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью.
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-С».
<b>Местонахождение:</b>	Самарская обл., Шенталинский р-н, ст. Шентала, ул. Советская, д. 16, ком. 112.
<b>Реквизиты организации:</b>	<p>ИНН 6386002760          КПП 638601001          ОГРН 1046302500089 от 30 января 2004 г.          ОКПО 70937719          Р/с 40702810054260100173          Поволжский банк ПАО «Сбербанк России» г. Самара          БИК 043601607          К/с 30101810200000000607</p>

#### 4. Заявление о соответствии.

Разделы 4 и 5 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков РОО 1-03-2005. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Директор ООО «Эксперт-С»

\_\_\_\_\_ Краснов С.П.

М.П.

## **5. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки.**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора (контракта) на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) составление отчета об оценке.

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

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

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

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

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена ссылками на источники информации (принцип обоснованности);

- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

## **6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **6.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, составляющем 44 листа, плюс приложения к отчету и указанных в нем целях.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы могут быть помещены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь заказчику получить более полное представление об объекте. Все описанные в Отчете и примененные в расчетах технические характеристики, экономические сведения и прочие материалы получены из технической документации на объект оценки, специализированной литературы, изданий периодической печати и прочих источников, приведенных далее в Перечне используемых источников.

Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации,

поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации обязательно сохраняются в архиве Оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

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

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений.

## 6.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. 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.
4. **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.
5. **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.

### **Подходы к оценке:**

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

6. **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.
7. При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
8. При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы и составлении отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. **Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. **Рыночная стоимость** определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятие имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных вкладов в уставной капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
12. **Инвестиционная стоимость** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.
13. **Ликвидационная стоимость** - определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.
14. **Кадастровая стоимость** - определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Проведение работы по оценке объекта проводилось на основании следующих, действующих на дату оценки, нормативных документов:

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, принятый Государственной Думой 16 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от

27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).

- ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

Приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508

- ФСО N 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения

Приказ Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. N 328

- ФСО N 6 Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков

Приказ Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. N 628

- ФСО N 7 Оценка недвижимости

Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611

- ФСО N 8 Оценка бизнеса

Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 9 Оценка для целей залога

Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования

Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. N 385 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 12 Определение ликвидационной стоимости

Приказ Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721 Вступил в силу 17 ноября 2016 г.

- ФСО N 13 Определение инвестиционной стоимости

Приказ Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 722 Вступил в силу 17 ноября 2016 г.

- Международные стандарты оценки.

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

- Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки (№ 135 – ФЗ ст. 11).

## 7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.

Применение Стандартов оценки, утвержденных Министерства экономического развития и торговли РФ, обязательно к применению всеми субъектами оценочной деятельности, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, согласно Закону об оценочной деятельности.

Применение при оценке данного объекта Международных стандартов оценки и Стандартов Российского Общества оценщиков обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке имущества.

## ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

### 1. Анализ местоположения объекта оценки.

Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA находится в с. Кошки, Кошкинского района Самарской области. Окружающая застройка не жилые здания. Земельный участок ровный. Прилегающая территория в удовлетворительном состоянии. Прилегающая дорога асфальтированная, состояние удовлетворительное.

### 2. Описание объекта оценки.

<b>Объект оценки</b>	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 212300-55, гос. номер Р 118 ХР 163.
<b>Местоположение</b>	с. Кошки, Кошкинского района Самарской области.
<b>Производитель</b>	ЗАО «Джи Эм-АВТОВАЗ»
<b>Назначение объекта</b>	Легковой автомобиль.
<b>Тип Т.С.</b>	Легковой автомобиль.
<b>Идентификационный номер (VIN).</b>	X9L212300D0439068.
<b>Мощность двигателя (кВт/л.с.)</b>	58,50 кВт.
<b>Модель, № двигателя.</b>	2123, 0453549.
<b>Кузов №.</b>	X9L212300D0439068.
<b>Шасси (рама) №.</b>	Отсутствует.
<b>Цвет.</b>	Светло-серебристый металлик.



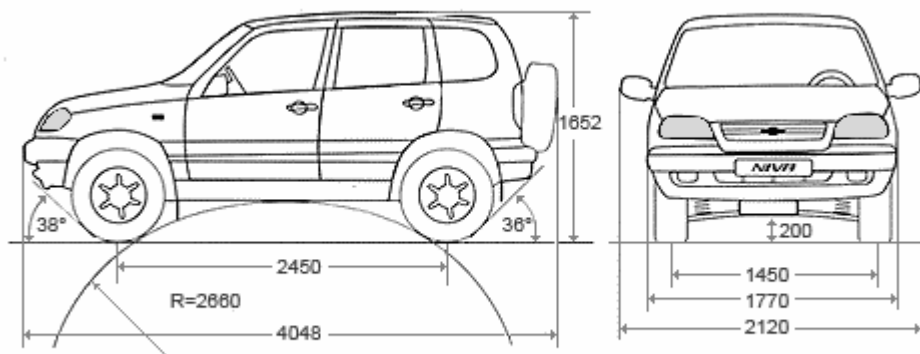
<b>Объем (см. куб.)</b>	1690,00 куб. см.
<b>Максимальная масса.</b>	1860,00 кг.
<b>Масса без нагрузки.</b>	1410,00 кг.
<b>Тип привода.</b>	Полный.
<b>Тип двигателя.</b>	Бензиновый.
<b>Текущее использование</b>	Объекты оценки используются по назначению.
<b>Год выпуска</b>	2012 г.в.
<b>Год ввода в эксплуатацию</b>	2012 г.в.
<b>Дополнительное оборудование</b>	Нет.
<b>Сведения о капитальных ремонтах</b>	Отсутствуют.
<b>Техническое состояние объекта</b>	После ДТП.
<b>Внешний товарный вид</b>	Удовлетворительное.
<b>Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных характеристик объекта оценки</b>	- Паспорт транспортного средства. - Постановление по делу об административном правонарушении. - Дополнение к протоколу.
<b>Источники информации, используемые в отчете</b>	- Всемирная сеть интернет.



<b>Общие характеристики легкового автомобиля Шевроле Нива</b>	
Тип кузова	Универсал
Схема компоновки	с продольным расположением двигателя и постоянным приводом на все колеса
Количество мест, чел	5
Масса ТС в снаряженном состоянии без водителя, кг	1440
Разрешенная максимальная масса, кг	1860
Полезная нагрузка, кг	450
Объем багажного отделения при разложенных задних сиденьях, л	320
Объем багажного отделения при сложенных задних сиденьях, л	650
Максимально допустимая масса груза, перевозимого на верхнем багажнике, кг	50
<b>Допустимая полная масса буксируемого прицепа</b>	
- с тормозами, кг	1200
- без тормозов, кг	600
<b>Габаритные размеры, мм:</b>	
длина	4048
ширина	1786
высота в снаряженном состоянии	1652

база	2450
Колея передних колес, мм	1466
Колея задних колес, мм	1456
Минимальный дорожный просвет (автомобиля в снаряженном состоянии), мм	200 до балки заднего моста с шинами 205/70 R15
Диаметр разворота по внешней части кузова, м	11,6
<b>Модель двигателя</b>	<b>1.7 л.</b>
Двигатель	Бензиновый, 4-цилиндровый, рядный, с распределенным впрыском топлива
Количество клапанов на цилиндр	2
Номинальная мощность , кВт / л.с.	58,5/80
Частота вращения коленчатого вала двигателя, при которой развивается номинальная мощность, мин <sup>-1</sup>	5000
Максимальный крутящий момент (по ГОСТ 14846), Нм	127,5
Частота вращения коленчатого вала двигателя, при которой развивается максимальный крутящий момент, мин <sup>-1</sup>	4000
Минимальная частота вращения коленчатого вала на холостом ходу, мин <sup>-1</sup>	850
Максимальная скорость, км/ч	140
Время разгона с переключением передач до скорости 100 км/ч, с	19
Заправочный объем бензобака, л	58
Рабочий объем двигателя, куб. см	1690
Диаметр цилиндра, мм	82
Ход поршня, мм	80
Степень сжатия	9,3
Марка бензина, ГОСТ Р 51105	АИ-92***, АИ-95
<b>Расход топлива на 100 км пути,* л:</b>	
- при городском цикле	14,1
- при загородном цикле	8,8
- при смешанном цикле	10,8
Свечи зажигания	Энгельский или Ульяновский завод А17ДВРМ, BRISK «SUPER» LR17YC
Система управления двигателем	BOSCH, М 7.9.7
<b>Трансмиссия</b>	
Сцепление	сухое. однодисковое. с

	гидравлическим приводом.
Коробка передач	механическая, с ручным управлением. Пять передач вперед, одна – назад.
Раздаточная коробка	с высшей и низшей передачами, с межосевым дифференциалом, имеющим принудительную блокировку, с ручным управлением.
<b>Подвеска</b>	
Подвеска передняя	независимая, пружинная, на поперечных рычагах, с гидравлическими телескопическими амортизаторами и стабилизатором поперечной устойчивости.
Подвеска задняя	зависимая, пружинная, рычажная, с гидравлическими телескопическими амортизаторами.
<b>Тормоза</b>	
передние колёса	дисковые
задние колёса	барабанные
	Рабочая тормозная система имеет гидравлический двухконтурный привод с диагональным разделением, с вакуумным усилителем.
Размерность шин	205/70 R15 205/75 R15 215/65 R16
Колеса	6,5Jx15H2, ET40 6Jx15H2, ET40 или ET48 6,5Jx16H2, ET40 7Jx16H2, ET40
Предельно допустимый расход масла**	0,5 л/1000 км или 0,4 % от расхода топлива
* Без учета работы кондиционера. В случае использования кондиционера расход топлива возрастет на 5-10%.	
** Расход горюче-смазочных материалов приведен для летнего сезона (от 20 до 30 °С) и исправного автомобиля после обкатки (от 3000 до 15000 км). Эксплуатационные нормы расхода ГСМ могут значительно отличаться от приведенных выше, т.к. они зависят от дорожных и погодных условий, загрузки и наличия дополнительного оборудования.	
*** Допускается применение бензина с октановым числом 92 с соответствующим уменьшением эксплуатационных характеристик.	



### 3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КОШКИНСКОГО РАЙОНА



Кошкинский район расположен на северо-востоке области в лесостепной зоне левобережья реки Волги и связан с областью автомобильной магистралью. Площадь — 1750 км<sup>2</sup>. На севере район граничит с Республикой Татарстан, на западе — с Ульяновской областью, на юге и востоке — с Сергиевским и Елховским районами Самарской области. Основные реки — Кондурча, Кармала, Большой Черемшан, Липовка. [Кошкинский район образован 10 января 1928 года. Численность постоянного населения на 01.01.2007 года — 26,1 тыс. человек, плотность населения — 15,8 чел./км<sup>2</sup> площади. Всего насчитывается 82 населённых пункта.

#### Сельские поселения:

1. Сельское поселение Большое Ермаково (села Большое Ермаково, Грачёвка, Ерандаево, деревни Андреевка, Антипкино, Малое Ермаково)
2. Сельское поселение Большая Константиновка (поселок Алексеевка, села Большая Константиновка, Новый Колмаюр, железнодорожный разъезд Кармала, деревня Моисеевка)
3. Сельское поселение Большая Романовка (села Большая Романовка, Залесье, деревни Биколов Починок, Долиновка, Каменный Овраг, Малая Романовка, Супонево, железнодорожный разъезд Розовка)
4. Сельское поселение Кошки (село Кошки, железнодорожная станция Погрузная)
5. Сельское поселение Надеждино (село Надеждино, поселки Александровка, Гранновка, Новая Жизнь, Ягодный)
6. Сельское поселение Нижняя Быковка (села Нижняя Быковка, Верхнее Степное, поселки Графский, Степной, деревни Балтика, Белый Ключ, Богодуховка, Большая

- Дегтяревка, Лифляндка, Николаевка, Правая Шабаловка, Рахмановка, Средняя Быковка, Средне-Правая Чесноковка, Ягодиновка)
7. Сельское поселение Новая Кармала (села Новая Кармала, Старая Кармала, Старое Юреево, Юмратка, поселки Мельничная Поляна, Моховой, Ульяновка)
  8. Сельское поселение Орловка (село Березки, Орловка, деревня Красновка)
  9. Сельское поселение Русская Васильевка (села Мамыково, Русская Васильевка, Тенеево, поселки Верхняя Васильевка, Вишневка, Новое Тенеево, деревня Новое Фейзуллово)
  10. Сельское поселение Старое Максимкино (деревня Малое Максимкино, село Старое Максимкино)
  11. Сельское поселение Степная Шентала (села Старое Фейзуллово, Степная Шентала, деревня Городок)
  12. Сельское поселение Четыровка (село Четыровка, поселок Заречье, деревни Апальково, Белоозерная, Гранная, Лузановка, Пальная)
  13. Сельское поселение Шпановка (села Старая Ивановка, Шпановка, поселки Верхняя Ивановка, Горный, Михайловка, Привольный, деревни Киевка, Левый Салаван, Новая Зубовка, Островка, Титовка, Седовка)

Будущее района связано с рациональным использованием природных ресурсов, в первую очередь - земли. Важное значение имеет начало разработки нефтяных месторождений, освоение источников минеральных вод. Район располагает богатыми запасами глин, что создает хорошие предпосылки для развития кирпичных заводов и керамических предприятий. В районе развиваются два вида транспорта: железная дорога и автомобильный транспорт. Движение по железной дороге начато в 1911 году (Волго-Бугульминская железная дорога). Основные направления: Москва в одну сторону, Челябинск в другую. Действуют несколько поездов местного значения. В районе хорошо развита сеть автомобильных дорог и автобусных маршрутов. Большинство маршрутных автобусов принадлежит ОАО «Кошкинское ПАТО». Основные направления: Самара, Нурлат, Тольятти, Димитровград. В районе так же расположен аэродром с грунтовым покрытием. В годы Великой отечественной войны здесь располагался учебный авиаполк Николаевской летной школы. В Кошкинском районе 30 библиотек, которые объединены в Кошкинскую централизованную библиотечную систему. Кошкинская центральная библиотека открыта 31 декабря 1897 года. В библиотеке с 2002 года есть выход в Интернет и сайт. На портале библиотек Самарской области есть страница Кошкинской ЦБС. Директор МЦБС — Шмидт Надежда Васильевна.

#### **4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ**

В настоящее время рынок автотранспорта в данном регионе можно считать сложившимся. Имеется достаточно большой выбор грузовой и легковой техники как новой так и подержанной. Официальными дилерами и дистрибьюторами по продаже автомобилей различных производителей в находятся в областном центре г. Самара, где можно приобрести автомобиль как отечественного, так и импортного производства. Так же многочисленные программы по авто кредитованию привели к существенному увеличению сделок купли продажи автотранспорта. Имеется большая возможность приобретения грузовых автомобилей и спецтехники под заказ с доставкой из ближайших регионов. Информацию по приобретению автотранспорта и спец. техники, бывшей в употреблении, в данном регионе можно получить

из следующих источников: еженедельник фотообъявлений АВТО «Из рук в руки», газета «Из рук в руки», сайт АВИТО, газета бесплатных объявлений, авторынок Самары, а также местные объявления в местной газете. Рынок услуг по обслуживанию и ремонту автотранспорта, в Пестравском районе, присутствует только на легковые автомобили отечественного производства (ВАЗ, ГАЗ, УАЗ). Ближайшие официальные представители по обслуживанию и ремонту автомобилей импортного производства расположены в областном центре, г. Самара.

Рынок легковых автомобилей отечественного производства в данном регионе, на сегодняшний день хорошо развит и при конкуренции на рынке автотранспорта разбег цен на идентичные легковые автомобили зарубежного производства не большой, в данном случае он составляет от 35 000 до 45 000 рублей в зависимости от комплектации, технического состояния, пробега и года выпуска. Динамика снижения цены, по данным рынка, представлена в таблице.

<b>Время эксплуатации.</b>	<b>% снижения цены от стоимости нового автомобиля.</b>
1-й год эксплуатации.	10 – 15 %
2-й год эксплуатации	15 – 20 %
3-й год эксплуатации	20 %
4-й год эксплуатации	20 %
Далее, в среднем	25 %

Таки образом видно, что практически 65 % стоимости, автотранспорт, теряет за первые 4 – 5 лет.

Время экспозиции, по данным комиссионных магазинов г. Самара на подобную технику в данном регионе составляет от 3-х недель до 5 месяцев.

Потенциальными покупателями в данном регионе, на такого рода автотранспорт, являются индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица

### **До 1917 года**

Первый российский автомобиль с ДВС был построен и публично продемонстрирован в 1896 году Яковлевым и Фрезе. Впоследствии в России появился ряд частных автофирм из которых наиболее крупными и оснащенными были Руссо-балт (Русско-Балтийский, РБВЗ) (1909—1918) и Пузырев (РАЗИПП) (1911—1914). Однако, первые серьёзные усилия по созданию национального автомобилестроения царское правительство предприняло уже в разгар Первой мировой войны, когда в 1916 были выделены казённые средства для строительства 6 автомобильных заводов: АМО в Москве, РБВЗ в Филях, Русский Рено в Рыбинске, завод В. А. Лебедева (в настоящее время Ярославский моторный завод) в Ярославле, Аксай в Ростове-на-Дону и Бекос в Мытищах. Из-за революций 1917 строительство ни одного завода завершено не было и только находившиеся в стадии достройки АМО (95 % готовности) и «Лебедев» (60 %) в дальнейшем не сменили профиля и занялись производством автомобилей (ныне АМО ЗИЛ и ЯМЗ). РБВЗ в Филях сменил свой профиль на производство самолётов, а затем ракет, в настоящее время это ГКНПЦ им. Хруничева. Рыбинский автозавод сменил свой профиль на производство авиамоторов, в настоящее время это НПО Сатурн.

### Советский период (1924-1991)



ВАЗ-2101 — символ советского автопрома. Первый полностью советский автомобиль АМО-Ф-15 был произведен заводом АМО в 1924. С этого момента начинается развитие советского автомобилестроения. В 1931-1933 предприятие АМО было реконструировано и, переименованное в ЗиС, выпускало грузовики по лицензии американской фирмы Autocar, а в Нижнем Новгороде (позже Горький) в 1930—1932 было построено предприятие НАЗ (ГАЗ), выпускавшее легковые и грузовые автомобили по лицензии фирмы Ford Motor. Оба предприятия, построенные в ходе индустриализации, стали основой национального автомобилестроения и вместе с менее крупными предприятиями (Гудок Октября, позже ГЗА и ГЗСА (Нижний Новгород/Горький), ЯГАЗ — бывший «Лебедев» (Ярославль), КИМ (Москва) и т. д.) обеспечили к 1938 выход СССР на первое место в Европе и второе в мире по выпуску грузовиков. До Великой Отечественной войны автомобильная промышленность СССР произвела свыше 1 млн. автомобилей, значительная часть которых поступила в РККА. Во время Великой Отечественной войны автозавод ЗиС был эвакуирован в тыл, где на базе его оборудования были созданы новые автомобилестроительные предприятия УльЗиС и УралЗиС (ныне УАЗ и АЗ Урал). В годы войны получила распространение сборка автомобилей из машино-комплектов, поставлявшихся по ленд-лизу. В 1950–70-х развитие советского автомобилестроения продолжалось экстенсивными методами, причём до начала 70-х основной приоритет отдавался грузовым автомобилям, в частности, армейским многоосным тягачам и полноприводным грузовикам двойного назначения. Массовая автомобилизация СССР началась со строительством Италией под ключ в 1966—1970 гг. Волжского автомобильного завода (ВАЗ) в Тольятти и развёртыванием массового выпуска на его мощностях (первоначально 660 тыс. автомобилей в год, а с 80-х — 730 тыс.) легковых автомобилей марок Жигули и Нива (первых массовых комфортабельных полноприводных джипов, что стало достаточно передовым и для Европы). Также с нуля появилось достаточно крупное производство легковых автомобилей ИжАвто преимущественно Иж-2125 с новым типом кузова хэтчбек. В 1976 в строй вошёл крупнейший в Европе завод грузовых автомобилей КамАЗ, строительство которого было начато в 1969. Годовая мощность предприятия была рассчитана на выпуск 150 тыс. грузовиков и 250 тыс. дизельных моторов. С его вводом доля дизельных автомобилей в грузовом парке СССР возросла с 7-8 % до 25 %. Было положено начало дизелизации ряда других советских автомарок: ЗиЛ, УралАЗ, КАЗ, ЛАЗ, ЛиАЗ. К 1980-м гг. советское автомобилестроение добилось очевидных успехов в массовом производстве: по общему производству (по 2,2 млн. в 1985 и 1986 годах) СССР занял пятое место в мире (уступая только Японии, США, ФРГ, Франции), по производству грузовиков - третье место, по производству автобусов - первое. Однако, одновременно стали проявляться кризисные явления, типичные для эпохи застоя: фактически прекратился рост производства легковых автомобилей (стабилизировался на 1,3 млн. в год), при этом их доля составила немного более половины от всего автопроизводства (что намного меньше чем в развитых странах), чрезмерно затягивались НИОКР, оставалось низким качество комплектующих и сборки, сохранялся устойчивый дефицит запчастей. Однако в это десятилетие были освоены принципиально новые переднеприводные легковые модели с кузовами хэтчбек: ВАЗ-2108 «Спутник», Москвич-2141 «Алеко», ВАЗ-1111 «Ока» и ЗАЗ-1102 «Таврия» и подготовлено массовое производство дизельных среднетоннажных грузовиков



ГАЗ-4301 и ЗИЛ-4331 и автобусов ЛиАЗ-5256 и ЛАЗ-4202. С распадом СССР в 1991 советское автомобилестроение, сконцентрированное преимущественно в России, Белоруссии и на Украине, распалось на национальные автомобильные промышленности, судьба которых сложилась по-разному.

### **Современное состояние (1992 - н.в.)**

С началом рыночных реформ в 1992 году, автомобилестроение России попало в полосу затяжного кризиса. К середине 90-х выпуск грузовых автомобилей сократился в 5,5 раз, автобусов большого класса в 10 раз, легковых автомобилей на треть. Кардинальное обновление производственных программ российских автозаводов оказалось практически невозможным из-за слабой финансовой системы (дороговизна кредитов) и чрезмерного давления на производство расходов по социальной сфере, доставшейся автопрому со времен СССР, а также морального старения и физического износа оказавшихся избыточными производственных мощностей. В результате остановились даже заводы АЗЛК и ИЖ, выпускавшие по более чем 150 тысяч более менее востребованных рынком недорогих легковых автомобилей.

В то же время, лидеры отрасли АвтоВАЗ, ГАЗ и АМО ЗИЛ смогли выпустить в 90-х новые модели: ВАЗ-2110, ГАЗ-3302/-2705/-3221 «Газель» и ЗИЛ-5301 «Бычок», позволившие им пережить наиболее тяжёлую фазу кризиса. После дефолта и девальвации рубля 1998 года российский автопром, как и все отечественные производители, получил кратковременную передышку, были освоены новые модели ВАЗ-1118 «Калина», ГАЗ-31105 «Волга», ГАЗ-2217/2752 «Соболь» и ГАЗ-3310 «Валдай», но негативная тенденция сокращения доли рынка у отечественных производителей сохранилась. Большая часть российских автомобильных и моторных заводов была объединена в первой половине 2000-х в холдинги «Руспромавто» (ныне «Группа ГАЗ») и «Северсталь-авто» (ныне «Соллерс»).

Начиная с 2002, в России нарастает сборка иномарок (в 2008 — 618,2 тыс. из 1 790 тыс. всех произведённых). Доля производства иностранных моделей составила в сегменте легковых автомобилей 41,3 % (увеличение производства на 29 % к 2007 году), в сегменте грузовиков 7,9 % (+19,6 %) и в сегменте автобусов 9,8 % (+12,7 %). С массовым открытием сборочных предприятий иностранных компаний, начиная с 2009 года их доля в национальном производстве должна ещё больше увеличиться, несмотря на разразившийся кризис сбыта. После 2010 в России предполагается сборка свыше 1 млн. автомобилей иностранных брендов в год.

При выработке стратегии развития российского автопрома Правительство РФ в марте 2010 рассмотрело вопрос о принципах сотрудничества с иностранными компаниями. Одним из основных принципов работы будет расширение локализации производства в России. В июне 2011 г. соответствующее соглашение было подписано с действующими в российском автопроизводстве компаниями Sollers-Ford, Volkswagen, General Motors и консорциум компаний АвтоВАЗ, Renault-Nissan, «ИжАвто», КамАЗ и ОАГ.

В 2000-е годы в России было открыто несколько десятков автомобильных заводов, выпускающих автомобили под марками известных производителей, среди которых Volkswagen, Skoda, BMW, Ford, Renault, Toyota, Chevrolet, Автомобильный альянс Peugeot-Citroen-Mitsubishi, Nissan, Opel, Kia, Volvo Truck и некоторые другие. Мощности заводов рассчитаны на производство, начиная от от крупноузловой до мелкоузловой сборки, включая Completely Knocked Down (CKD) сборку с высокой степенью локализации производства, со сваркой и окраской кузовов, и агрегатов. Открытие новых заводов продолжается.

В ноябре 2009 года Renault-Nissan и ОАО «АвтоВАЗ» подписали соглашение по основным условиям реструктуризации российского автопроизводителя. Компания Renault-Nissan будет использовать производственные мощности АвтоВАЗа для удовлетворения потребности российского рынка. Протокол о сотрудничестве по рекапитализации АвтоВАЗа предусматривает финансовую помощь правительства РФ в обмен на предоставление компанией Renault своих технологий АвтоВАЗу. После визита главы Renault-Nissan президент АвтоВАЗа на своём выступлении на 11-й научной конференции ГУ-ВШЭ указал, что, помимо прочего, завод может пользоваться технологиями альянса и сможет иметь доступ к технической библиотеке концерна.

Немецкий автомобильный концерн Daimler AG приобрел 10 % акций российского производителя грузовиков ОАО «КАМАЗ». Соответствующее соглашение о стратегическом партнерстве в 2009 году подписали Daimler, ГК «Ростехнологии», «Тройка Диалог» и ОАО «КАМАЗ». Согласно подписанному соглашению о партнерстве, КАМАЗ и Daimler намерены сотрудничать в сфере совместных проектов и обмена технологиями. В марте 2010 года концерн Daimler завершил сделку по увеличению доли в КАМАЗе с 10 % до 11 %. Председатель совета директоров КАМАЗа Сергей Чемезов также отметил, что к 2018 г. немецкая компания может довести свою долю в ОАО «КАМАЗ» до контрольной.

В августе 2009 года было объявлено о создании консорциума ОАО «АвтоВАЗ» и ОАО «КАМАЗ» с координацией руководством последнего, однако практических шагов почти не последовало.

По сообщению главы Счетной палаты Сергея Степашина, Белорусские МАЗ и БелАЗ могут объединиться с КамАЗом в единый холдинг под началом «Ростехнологий».

В феврале 2010 российский «Соллерс» и итальянский FIAT подписали меморандум о создании в России глобального альянса по производству пассажирских автомобилей и внедорожников. Общие инвестиции в проект — 2,4 млрд. евро. Российское правительство готово оказать финансовую поддержку, если степень локализации производства составит 50 %. Согласно планам, к 2016 году СП планирует создать крупнейший после АвтоВАЗа в России автозавод и выпускать до 500 тыс. автомобилей в год, как минимум каждый десятый должен идти на экспорт. За четыре года «Соллерс» уже инвестировал в развитие производства FIAT в России 600 млн. долларов.

В начале 2010 года ОАО «АвтоВАЗ» и ОАО «Соллерс» подписали соглашение о стратегическом сотрудничестве по развитию конкурентоспособной компонентной базы поставщиков. Стоит отметить, что рынки отреагировали на сообщение о партнерстве АвтоВАЗа и «Соллерс» существенным ростом котировок.

Крупнейшие российские предприятия автомобильной промышленности:

- АвтоВАЗ — крупнейший производитель легковых автомобилей в Восточной Европе
- КАМАЗ — находится на 11 месте в мире среди производителей тяжёлых грузовиков
- Группа ГАЗ: ООО «Павловский автобусный завод»(ПААЗ), ОАО «Голицынский автобусный завод» (ГоЛАЗ), ОАО «Саранский завод автосамосвалов», ОАО «Автодизель» (Ярославский моторный завод), ООО «Ликийский автобусный завод»(ЛиАЗ), ООО «КАВЗ», ОАО «Автомобильный завод Урал», ОАО «Челябинские строительно-дорожные машины», ОАО «Заволжский завод гусеничных тягачей», ОАО «Арзамасский машиностроительный завод», ООО «Канашский автоагрегатный завод».

- Соллерс: ООО «Соллерс-Елабуга», ООО «Соллерс-Набережные Челны», ООО «Соллерс-Дальний Восток», ОАО «Ульяновский моторный завод», ООО ЗМЗ
- ЗИЛ — Завод имени Лихачёва: АМО ЗИЛ, Саранский автоагрегатный завод (СААЗ)
- Брянский Автомобильный Завод (БАЗ) — один из ведущих производителей большегрузных колесных шасси для нефтегазового комплекса России.

Россия входит в число 15-ти крупнейших автопроизводителей. В 2008 году российский автопром (по данным ОАО АСМ-Холдинг и ОИСА) произвёл 1,79 млн. автомобилей (+7,4 % к 2007 году), в т.ч. произведено 1,471 млн. легковых автомобилей и 256 тыс. грузовых автомобилей. В том же году из России было экспортировано 132 тыс. легковых и 45 тыс. грузовых автомобилей на общую сумму 1,7 млрд. долларов. В связи с экономическим кризисом 2008-2010 производство резко снизилось до 0,72 млн. в 2009 г. и восстановилось до 1,403 млн. в 2010 г. по данным ОИСА. За первое полугодие 2011 года производство выросло ещё на 76 %. Доля на российском рынке автомобилей, собранных в России, увеличилась с 50 % в 2009 г. до 70 % в 2011 г.

Согласно заявлению премьер-министра Путина в сентябре 2011 года, планируется, что к 2016 году Россия станет крупнейшим в Европе центром по производству автомобилей, что должно подразумевать годовой выпуск, больший чем в последние годы не только в Испании и Франции (2,3-3,5 млн.), но и в Германии (5,5-5,9 млн.). По сообщению РБК, Министерство промышленности и торговли РФ оценивает совокупные затраты по стратегии развития автомобильной промышленности РФ до 2020 г. в размере 1,2-1,8 трлн. руб. Из указанной выше суммы на развитие автопрома около 630 млрд. руб. придется на долю российских игроков рынка. В частности, 330 млрд. руб. будет направлено на проекты модернизации производства, 100 млрд. руб. планируется направить на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (в том числе на разработку новых моделей — 24 млрд. руб.), а 190 млрд. руб. вложить в развитие компонентной базы.

По последним данным независимого аналитического агентства структура продаваемых автомобилей в России, исходя из их стоимости, имеет следующий вид:

- до 700 тыс. руб. - 12%;
- от 700 тыс. руб. до 1 млн. руб. - 35%;
- от 1 млн. руб. до 1,5 млн. руб. - 43%;
- дороже 1,5 млн. руб. - 10%.

В целях стимулирования российского автопрома в 2010 году в России была запущена программа по обмену старых автомобилей на новые: при сдаче в утиль автомобиля старше 10 лет потребитель получит сертификат номиналом 50 тысяч рублей, который засчитывается при приобретении нового отечественного автомобиля, включая машины, производимые в режиме «промышленной сборки». В результате осуществления программы утилизации в 2010 году только за неё счёт было реализовано дополнительно 376 тыс. автомобилей, а рынок в целом вырос до 1,91 млн. легковых и лёгких развозных коммерческих автомобилей, что на 30 % превысило показатель 2009 года.

## **ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- \* Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления характерных особенностей, а также, при необходимости, исследования установленного рабочего оборудования.
- \* Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе собираются, обобщаются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.
- \* Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе аккумулируется более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, аналогичным по профилю и назначению. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками. Проводится также анализ и корректировка цен предложения на рынках сопоставимых объектов недвижимости.
- \* Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.
- \* Обязательное применение трех классических подхода к оценке объекта: затратного, сравнительного и доходного, или обоснованный отказ от применения того или иного подхода. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем согласовании позволяют установить итоговую величину стоимости объекта оценки.
- \* Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются необходимые факты и их анализ в виде повествовательного отчета.

## **2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически

осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

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

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

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о возможном наилучшем использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д. **Исходя из текущего использования оцениваемого имущества, наилучшее и наиболее эффективное использование является использование его по назначению, согласно технических характеристик.**

### 3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Договору об оценке, Оценщику заказано исследование по определению рыночной стоимости объекта оценки.

*Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой*

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Закон "Об оценочной деятельности в РФ", Глава 1, Статья 3)

Исходя из этого определения, и, в соответствии с ГОСТ Р 51195.0.02-98, предполагаются следующие условия:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия достаточного числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удостоверения собственных интересов - увеличить доход и полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Несоблюдение при осуществлении сделок с оцениваемым имуществом какого-либо из вышеизложенных условий может привести к отклонению стоимости данного имущества от определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости в ту или иную сторону.

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости собственности, согласно Федеральным Стандартам оценки, используют три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный. В случае отказа от применения любого из подходов, оценщик обязан обосновать такой отказ и отразить это в Отчете.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами расчета, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

При определении рыночной стоимости объекта оценки было принято решение отказаться от двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) и использовать один - сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения:

При определении рыночной стоимости затратным подходом, основную роль играет % износа транспортного средства, который определяется с учетом возраста и пробега и имеет большую степень допустимости, что часто приводит к искажению результатов.

В случае с доходным подходом в основе его лежит ставка арендной платы. Информацию об аренде транспортных средств в данном регионе собрать не представляется возможным, в связи, с чем считаем невозможность применения данного подхода.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом при оценке транспорта можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Расчет стоимости объекта оценки произведен с помощью программного комплекса «Мастерская оценки 1.0», предназначенного для оценки имущества и для определения рыночной и иных видов стоимости любого движимого и недвижимого имущества, в том

числе земельных участков, а также для формирования текстовых отчетов об оценке. Методики всех расчетов, заложенные в алгоритме программы, удовлетворяют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

#### 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + K_i,$$

где:  $C_i$ , — цена продажи  $i$ -го сравнимого объекта;

$K_i$ , величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

При оценке имущества методом сравнения продаж, прежде всего, необходимо

сформировать информационную базу динамики цен продаж по конкретному типу имущества в рамках рассматриваемого сектора рынка. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы Оценщиками используются данные, предоставляемые Заказчиком оценки, специализированные периодические издания «Основные средства» и «Эксперт - оборудование», самарский региональный каталог «Цены», а также другие периодические издания и прайс-листы специализированных фирм и заводов-изготовителей.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок /2/:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов  $k$  больше или равно количеству ценообразующих факторов  $n$ , увеличенному на единицу ( $k \geq n + 1$ ), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений /11/, кумулятивный метод парных сравнений /11/);
- статистический анализ.

Если количество аналогов  $k$  меньше количества ценообразующих факторов  $n$ , увеличенного на единицу ( $k < n + 1$ ), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки).

**Метод нормировки.** Суть метода заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.



2. Составляется таблица “балловой” оценки элементов сравнения (таблица нормировки). Причем для каждого отдельного элемента шкала оценки может быть любой и независима от остальных элементов. Чем больше максимальное значение шкалы, тем тоньше и точнее анализ данного фактора.

3. Полученные нормированные коды суммируются, затем для каждого объекта-аналога производится расчет коэффициента нормировки, равный отношению стоимости одного квадратного метра объекта-аналога к соответствующей сумме нормированных кодов. На основании этих данных вычисляется средневзвешенный коэффициент нормировки.

4. Используя произведение величины нормированного кода объекта оценки, средневзвешенного коэффициента нормировки объектов-аналогов и значения площади оцениваемого объекта, мы получаем расчетную стоимость здания по методу сравнительного анализа продаж.

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$C_m = \frac{\sum_i (C_{ani} * \sum_j (\frac{K_{ani}}{K_{maxj}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{obj}}{K_{maxj}}$$

где:

Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;

$K_{ан}$  - коэффициент корректировки характеристики аналога;

$K_{об}$  - коэффициент корректировки характеристики объекта;

$C_{ан}$  - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;

$K_{max}$  - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;

$j$  - номер характеристики сравнения;

$i$  - номер сравнительного аналога;

$N$  - количество объектов сравнения.

**Метод иерархий.** Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии.



где,

- верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования:

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

- нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Строится матрица сравнения и рассчитываются значения весов критериев. Парно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = B$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j, 1) = 1/B$ .

Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне (иными словами, определяется среднее геометрическое) и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне (иными словами, определяется среднее геометрическое) и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Пусть  $A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W2/W1	...	W1/Wn
A2	W2/W1	1		
	...			
	...			
An	Wn/W1			1

III. Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W1/W2	***	W1/Wn	$X1=(1*(W1/W2)*$ $(W1/W2))^{1/n}$	BEC(A1)=X1/ SUMMA
A2	W2/W1	1				+.....
	.					+.....
An	Wn/W1			1	$Xn=((Wn/W1)*... *1)^{1/n}$	BEC(An)=Xn/ SUMMA
					SUMMA	$\Sigma = 1$

IV. Оценка весов альтернатив по каждому критерию согласовывания происходит по схеме смотри п. 1.7.4.

V. Определение итогового значения весов каждой альтернативы. Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1 .п	$Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+...+Альт.1.$ $п* Вес (An)$
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(A1)+...+Альт.2.$ $п* Вес (An)$
...	...	...	...	...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	$Вес(Альт.k:)=Альт.1<.:.1*Вес(A1)+...$ $+Альт.k.n* Вес (An)$
Сумма					1

Итоговый результат по каждому аналогу равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Для определения стоимости объекта необходимо провести определение стоимости единицы весового коэффициента аналога путем деления стоимости аналога на его вес, затем вычисляется среднее значение стоимости единиц весов аналогов, и данная величина умножается на весовой коэффициент объекта.

В случае использования метода иерархий для согласования результатов расчета, полученными различными методами (подходами), производится умножение результата

расчета по каждому методу на его весовой коэффициент. Результат расчета равен сумме произведений данных величин по всем методам (подходам).

При оценке данного имущественного комплекса оценщиками было принято решение учитывать следующие типы корректирующих показателей, которые достаточно хорошо моделируются, исходя из анализа вторичного рынка оборудования:

- корректировки на срок эксплуатации;
- корректировки на состояние основных частей, агрегатов и механизмов объектов;
- корректировки на проведение ремонтов основных агрегатов и механизмов;
- корректировки на потребительские характеристики.

Ввиду того, что отсутствовала информация о величине ценовых поправок по каждому фактору, оказывающему влияние на стоимость оцениваемых объектов, при расчетах были использованы балловые методы сравнительного подхода. Так как соотношение аналогов и ценообразующих факторов определяется выражением  $k = n + 1$ , проводилось решение системы линейных уравнений, и применялся метод статистического анализа.

Был использован также метод иерархий. Балловое кодирование для всех методов производилось по алгоритму, изложенному в описании метода иерархий. В качестве аналогов было взято бывшее в эксплуатации оборудование, предлагавшееся к продаже на дату оценки. Итоговый результат расчета сравнительным подходом определялся путем взвешивания результатов, полученных различными методами.

### **АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

Таблица № 1

<b>Аналог</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Цена (руб.)</b>	<b>Контактная информация.</b>
Аналог № 1	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 2012 г. в., состояние удовлетворительное, цвет синий, пробег 95430,00 км.	200 000	т. 89821402822
Аналог № 2	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 2012 г. в., состояние удовлетворительное, цвет черный, пробег 140000,00 км.	230 000	т. 89682887767
Аналог № 3	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 2012 г. в., состояние удовлетворительное, цвет серый, пробег 157000,00 км.	255 000	т. 89033365858
Аналог № 4	Легковой автомобиль SHEVROLET NIVA, 2012 г. в., состояние удовлетворительное, цвет серый, пробег 153251,00 км.	258 000	т. 88182260607

Скидка на торг была принята оценщиками 5 %. Результаты расчетов приведены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

**Затратный подход.** Данный подход к расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты в текущих ценах на строительство оцениваемого объекта. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и полученных доходах в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этом случае затратный подход, опирающийся на серьезную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки имущества.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. *Первое* ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. *Второе* ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

В связи с этим, качество исходной информации в затратном подходе оценивается

исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 0 баллов, отсутствие допущений при расчетах - в 0 баллов, учет специфики объекта - в 0 баллов. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0,000.

**Сравнительный подход.** Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. *Первое* ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. *Второе* ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

В связи с вышесказанным, качество исходной информации в сравнительном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 1 балл, отсутствие допущений при расчетах - в 1 балл, учет специфики объекта - в 1 балл. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 1,000.

**Доходный подход.** Основное преимущество доходного подхода, по сравнению со сравнительным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает представление потенциального инвестора об имуществе как источнике дохода, т. е. это качество коммерческой недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов в большинстве случаев основан на прогнозных данных.

На основании вышеизложенного, качество исходной информации в доходном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 0 баллов, отсутствие допущений при расчетах - в 0 баллов, учет специфики объекта - в 0 баллов. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0,000.

Таким образом, основываясь на проведенной финансово-технической экспертизе оцениваемого объекта и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа

---

восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа имущества, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущества, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость представленного к оценке имущества, по состоянию на 11 октября 2021 г. с учетом НДС округленно составляет:

**116 900,00**

**(Сто шестнадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек)**

---

## **ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебно-методическое пособие. – СПб.: Питер, 2001.
2. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
3. Дуброва Т.А. Статистические методы прогнозирования в экономике. / Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. – М., 2001.
4. Оценка бизнеса / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 1997.
5. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001.
6. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие. / Ответственный редактор В.Рутгайзер. – М.: Дело, 1998.
7. Всемирная сеть Интернет.
8. Газета бесплатных объявлений «Из рук в руки».
9. Справочная база ООО «Эксперт-С».



Приложение № 1  
**Расчет стоимости объекта оценки**

Приложение № 2  
**Фотографии объекта оценки**

## Приложение № 3

### **Копии документов, предоставленные заказчиком**

Приложение № 4

**Источники информации**

Приложение № 5

**Копии документов, подтверждающие полномочия  
оценщиков**