



**ОЦЕНЩИК, ЗАНИМАЮЩИЙСЯ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКОЙ**

**Коваль Дмитрий Сергеевич**

424038, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д.12а, кв.148

ИНН 121522930559

Тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru, сайт: ocenka-yola.ru

## **О Т Ч Е Т № 09-23**

### **Об определении рыночной стоимости АМТС**

**Заказчик:** Управление экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области

**Исполнитель:** Оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич

**Объект оценки:** АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

**Дата оценки:** 15.11.2021 г.

**Дата составления отчета:** 15.11.2021 г.

г. Йошкар-Ола  
2021 г.





## ОЦЕНЩИК, ЗАНИМАЮЩИЙСЯ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКОЙ

### Коваль Дмитрий Сергеевич

424038, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д.12а, кв.148  
ИНН 121522930559

Тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru, сайт: ocenka-yola.ru

Начальнику Управления  
экономики, прогнозирования,  
инвестиционной политики и  
муниципального имущества  
городского округа город Шахунья  
Нижегородской области Козловой  
Елене Леонидовне

Уважаемая Елена Леонидовна!

На основании договора №09-23 от 15.11.2021 года мной был произведен расчет и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта: АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412 - по состоянию на 15.11.2021г.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Основываясь на фактах, предположениях и проведенных расчетах в настоящем Отчете следует:

Рыночная стоимость АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412 по состоянию на 15.11.2021г., составляет:

**132 600 (Сто тридцать две тысячи шестьсот) рублей**

Мнение относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно на дату оценки.

Все расчеты проведены в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Оценщик, занимающийся частной практикой



Коваль Д.С.



## Содержание

1. Общие сведения.....	7
1.1. Основные факты и выводы.....	7
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	10
1.6. Используемая терминология.....	11
2. Сведения об объекте оценки.....	12
2.1. Описание объекта оценки.....	12
2.2. Количественные и качественные объекты оценки.....	12
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	14
2.4. Оцениваемые права.....	14
3. Анализ рынка объекта оценки.....	14
3.1. Анализ рынка грузовых АМТС на территории РФ за 2020 год.....	14
4. Описание процесса оценки.....	17
4.1. Принципы оценки.....	17
4.2. Процедура и состав работ по оценке.....	17
5. Оценка объекта оценки.....	18
5.1. Затратный подход.....	19
5.2. Доходный подход.....	20
5.3. Сравнительный подход.....	20
5.4. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта.....	26
6. Заключение о рыночной стоимости и заявление о соответствии Оценщика.....	28
7. Приложения.....	29



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

➤ **Основание для проведения оценки:**

Договор №09-23 от 15 ноября 2021 года на проведение оценочных работ между Управлением экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области, в лице начальника Управления Козловой Елены Леонидовны, действующей на основании Положения, и Оценщиком, занимающимся частной практикой, Ковалем Дмитрием Сергеевичем.

➤ **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

➤ **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:**

Таблица 1

Рыночная стоимость АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	не определялась	-	-
Затратный подход	не определялась	-	-
Сравнительный подход	132 600,0	1,0	132 600,0
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>1,0</b>	<b>132 600,0</b>

➤ **Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

132 600 (Сто тридцать две тысячи шестьсот) рублей

➤ **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина стоимости объекта оценки является лишь точкой зрения Оценщика, подписавшего отчет, относится только к данному конкретному объекту по состоянию на дату оценки и не может быть распространена на иные объекты либо использоваться для любого иного периода времени.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, на основании ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности».

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

➤ **Объект оценки:**

АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

➤ **Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:**

АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

➤ **Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов):**

Отсутствуют.

➤ **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**

Право собственности.

➤ **Цель оценки:**

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

➤ **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**

Результаты оценки предполагается использовать для совершения сделки купли-продажи.

➤ **Вид стоимости:**

Рыночная стоимость.

➤ **Дата оценки:**

15 ноября 2021 года.

➤ **Дата осмотра:**

15 ноября 2021 года.

➤ **Срок проведения оценки:**

15 ноября 2021 года – 15 ноября 2021 года.

➤ **Допущения и ограничения:**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь получить более полное представление о собственности.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
10. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

➤ **Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования:**

Оценщик проводил визуальный осмотр объекта оценки. Техническое состояние АМТС устанавливалось органолептическим методом, а также на основании данных заказчика. Каких-либо технических экспертиз и тестов оценщиком не проводилось. Оценка проведена с учетом данных ограничений.



### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### ➤ Сведения о заказчике

**Полное наименование:** Управление экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области.

**Сокращенное наименование:** Управление экономики и муниципального имущества г.о.г. Шахунья.

ИНН 5239005039 КПП 521481001, свидетельство серия 52 №004903071 от 09.01.2013г.

ОГРН 1025201288408, свидетельство серия 52 №004903512 от 17.01.2013г

Адрес юридический и фактический: 606910, Нижегородская область, г.Шахунья, пл.Советская, д.1  
Расчетный счет 40204810022020148689, л/с 030001005

Банк ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Г НИЖНИЙ

БИК 042202001

ОКПО 43027498 ОКАТО 2245800000 ОКВЭД 75.11.32 ОКОПФ 81 ОКФС 14.

#### ➤ Сведения об исполнителе

**Оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич**

Паспорт 8807 908918 выдан Отделом УФМС России по Республике Марий Эл в городе Йошкар-Оле, дата выдачи 01.02.2008г.

Банковские реквизиты:

р/сч 40802810700450000282 Банк: АО КБ «ХЛЫНОВ» г.Киров, БИК 043304711, кор/счет 30101810100000000711

ИНН 121522930559

Адрес юридический: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д.12а, кв.148.

тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru.

#### ➤ Сведения об оценщике

**Коваль Дмитрий Сергеевич**

тел. 8-927-870-49-85; e-mail: DS.Koval@mail.ru

**Паспорт** серии 88 07 №908918 выдан 01.02.2008г. Отделом УФМС России по республике Марий Эл в г. Йошкар-Оле.

**Образование высшее по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»,** диплом ВСГ № 5216212 выдан МарГТУ 30 июня 2010 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке** ПП-I № 504260 по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан ИДПО МарГТУ 08 июля 2010 г.

**Обязательное страхование ответственности** - Полис обязательного страхования ответственности оценщика в ОСАО «Ингосстрах» № 433-546-095601/21 от 27.09.2021г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей по договору по всем и каждому страховым случаям.

**Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации** МСНО-НП «ОПЭО» № 01346 от «16» октября 2014 года. Включен в реестр оценщиков 16.10.2014 года за регистрационным №1346.12. Юридический адрес СРО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А.

Стаж работы в области оценочной деятельности с 2009 года.

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности** № 024219-1 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества».

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности** №024220-2 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».

**Местонахождение оценщика:** Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д.27, оф.1.

#### ➤ Сведения о независимости оценщика

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

➤ **Сведения о привлеченных специалистах, экспертах**

Для проведения работ по оценке другие специалисты и эксперты не привлекались.

#### **1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь получить более полное представление о собственности.

8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

10. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Основанием для применения нижеприведенных стандартов является ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями). Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии со следующими требованиями:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

1) Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

2) Цель оценки и виды стоимости. (ФСО №2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

3) Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

4) Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328.

- Стандартов и правил ОПЭО:

- а) Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
- б) Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
- в) Стандарт организации № СТ/4-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).

### **1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

**АМТС** – автомобилотранспортное средство.

**Анализ** - метод исследования путём рассмотрения отдельных сторон, свойств, составных частей.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект.

**Аренда** – соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств (долгосрочных активов) в бухгалтерских книгах юридического лица (за вычетом амортизации). Балансовая стоимость определяется как ее чистые активы, то есть совокупные активы за вычетом совокупных обязательств (долгов).

**Безрисковая ставка**– ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.**

**Допущения** - предположения, считающиеся истинными.

**Доход действительный валовой (ДВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов.**

**Доход чистый операционный (ЧОД)** – часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

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

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Единичная оценка** – определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком

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

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

**Инфляция** – обесценение денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным обеспечением.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком (экспертом) обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Корректировки (поправки) (adjustments)** – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

**Кумулятивный метод (метод суммирования)** – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Остаточная стоимость** - стоимость имущества с учетом износа.

**Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Оценщик имущества** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Первоначальная стоимость** - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

**Полная первоначальная стоимость** (полная балансовая стоимость) - соответствует стоимости объекта на момент ввода в эксплуатацию (постановки на баланс).

**Потенциальный валовой доход** – это максимально возможный доход, который способен приносить объект недвижимости.

**Предложение** – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

**Принцип лучшего и наиболее эффективного использования** – означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями

**Процедура оценки имущества** - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**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.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Техническое состояние** - состояние, которое характеризуется в определенный момент времени, при определенных условиях внешней среды, значениями параметров, установленных технической документацией.

**Технология** - совокупность производственных методов, процессов, применяемых при выполнении работы, услуги.

**Физический износ** - соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объектов оценки. Различают два типа физического износа - устранимый и неустранимый.

**Функциональное устаревание** - соответствует потере стоимости объекта, вызванном появлением новых технических и технологических решений.

**Экономическое устаревание** - соответствует потере стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов.

**Этика оценщика имущества** - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

### **2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

При осмотре объекта оценки был выявлен ряд факторов, на основании которых Оценщик счел необходимым указать в Отчете:

- Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, имеются очаги коррозии на кузове.

Фотографии оцениваемого объекта входят в Приложения настоящего Отчета.

### **2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, указанные ниже, были приняты на основании следующих документов:

- Свидетельство о регистрации машины СА 862620 от 25.12.2013 г.

- **Сведения об имущественных правах на объект оценки**

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, а также на основании правоустанавливающих документов (копии см. в Приложениях) собственником объекта оценки является Администрация городского округа Шахунья.

➤ **Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчёта под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчёта об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Выявленные обременения – отсутствуют.

➤ **Физические свойства объекта оценки**

Оценщик производил натурный осмотр объекта оценки. Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объекта оценки не производились.

Описание характеристик объекта оценки изложены в нижеследующей таблице.

Таблица 2

**Технические характеристики объекта оценки (на основании ПТС/св-ва о регистрации ТС)**

Наименование характеристики	Значения
Наименование машины	Трактор
Марка, модель ТС	Т-150 К
Категория ТС (А,В,С,Д, прицеп)	В
Гос. рег. знак	3 52 НХ 0412
Год изготовления ТС	1986
Модель, номер двигателя	313045
Зав. № машины (рамы)	354903
Цвет кузова (кабины, прицепа)	Бело-голубой
Организация - изготовитель ТС (страна)	-
Собственник	Администрация городского округа город Шахунья
Балансовая стоимость	Не представлена

➤ **Износ**

В рамках данного отчета расчет износа проводился в п.5.

➤ **Устаревания**

При наличии данные сведения указаны в Акте осмотра (см. Приложение).

➤ **Текущее использование объекта оценки**

Используется по назначению.

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

К количественным и качественным характеристикам элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, можно отнести такие показатели, как объем двигателя, год выпуска АМТС, пробег АМТС, количество лошадиных сил, общее тех.состояние. На основании данных характеристик в данном отчете производился расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

На величину рыночной стоимости АМТС оказывают влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: функциональные показатели АМТС, соответствие современным требованиям рынка АМТС, экологичность, надежность. Данные параметры описаны выше, их влияние на стоимость объекта оценки учитывались Оценщиком в расчетах рыночной стоимости объекта оценки.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём непереносимые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника имущества, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

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

**Потенциал местоположения** – характеризуется транспортной доступностью, наличием подъездных путей.

**Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

**Физическая возможность** – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

**Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.

**Максимальная эффективность** – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

По данным факторам проведем анализ вариантов использования данного объекта:

Таблица 3

**Анализ вариантов использования объекта оценки**

<b>Фактор</b>	<b>Личный автотранспорт</b>	<b>Сельскохозяйственные работы</b>
Потенциал местоположения	+	+
Правовая обоснованность	+	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	-	+
Максимальная эффективность	-	+

Проведенный анализ показал, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования данного объекта является его использование для сельскохозяйственных работ.

### **2.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

Оценивается право собственности.

ГК РФ Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

## **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ГРУЗОВЫХ АМТС НА ТЕРРИТОРИИ РФ ЗА 2020 ГОД.**

По данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в марте 2020 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 5,5 тыс. единиц, что на 17,9% меньше, чем в марте 2019 года.

Лидерство среди марок на этом рынке по-прежнему удерживает российский КАМАЗ. На долю этого бренда в марте пришлось более трети (34,2%) от общего объема, что составляет 1 879 экземпляров (-24,8%).

Второе место в рейтинге занял другой отечественный бренд – GAZ. Его рыночный объем упал еще сильнее – на 32,8% до 518 автомобилей. Далее следуют шведский Volvo (422 шт.; -27,5%) и российский Ural (330 шт., +39,2%). Кроме них, в пятерку марок-лидеров грузового сегмента вошла и шведская Scania (324 шт.; -17,1%).

Как отмечают эксперты, абсолютное большинство брендов-лидеров (9 из 10) по итогам марта 2020 года демонстрируют рыночное падение. Наибольший спад зафиксирован у GAZ (-32,8%), а единственным в рейтинге брендом с положительной рыночной динамикой оказался российский Ural (+39,2%).

В модельной структуре рынка первенство принадлежит КАМАЗ 43118. Его результат составил 651 экземпляр (+1,9%). На втором месте снова расположился GAZ Gazon Next (320 шт.; -43%), а третьим стал Volvo FH (301 шт.; -11,2%). Кроме них, в ТОП-5 по итогам марта попали КАМАЗ 65115 (292 шт.; -28,6%) и КАМАЗ 5490 (287 шт.; -46%).

Так же, как и в десятке марок-лидеров, среди моделей большинство находится «в минусе», и только у двух наблюдается рыночный рост. Помимо уже упомянутого КАМАЗ 43118, положительная динамика отмечается еще у MAN TGS (+12,8%). А максимальный спад произошел у КАМАЗ 6520 (-50%).

Эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» отмечают, что по итогам первого квартала 2020 года объем рынка новых грузовых автомобилей в нашей стране составил 17,3 тыс. единиц, что на 1,1% меньше, чем в январе – марте прошлого года.<sup>1</sup>

ТОП-10 МАРКОВ РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ\* В РОССИИ В МАРТЕ 2020 г. (шт.)

№	Марка	Март 2020	Март 2019	Изм., %	1 квартал 2020	1 квартал 2019	Изм., %
1	KAMAZ	1 878	2 499	-24,8	5 854	6 811	-14,1
2	GAZ	518	771	-32,8	1 672	1 882	-11,2
3	VOLVO	422	582	-27,5	1 398	1 254	11,5
4	URAL	330	237	39,2	1 027	772	33,0
5	SCANIA	324	391	-17,1	920	1 237	-25,6
6	MAN	309	377	-18,0	1 112	948	17,6
7	MAZ	279	282	-1,1	748	849	-11,9
8	MERCEDES-BENZ	243	314	-22,6	865	791	9,4
9	ISUZU	232	263	-11,8	801	613	30,7
10	DAF	172	198	-13,1	520	426	22,1
	<b>Всего по России</b>	<b>5 490</b>	<b>6 683</b>	<b>-17,9</b>	<b>17 348</b>	<b>17 540</b>	<b>-1,1</b>

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ\* В РОССИИ В МАРТЕ 2020 г. (шт.)

№	Модель	Март 2020	Март 2019	Изм., %	1 квартал 2020	1 квартал 2019	Изм., %
1	KAMAZ 43118	651	639	1,9	1 871	1 677	11,6
2	GAZ GAZON NEXT	320	561	-43,0	1 080	1 286	-16,0
3	VOLVO FH	301	339	-11,2	911	752	21,1
4	KAMAZ 65115	292	409	-28,6	941	1 173	-19,8
5	KAMAZ 5490	287	531	-46,0	693	1 375	-49,6
6	MERCEDES-BENZ ACTROS	228	255	-10,6	471	680	-30,7
7	DAF TRUCKS XF SERIES	167	189	-11,8	495	399	24,1
8	KAMAZ 6520	152	304	-50,0	546	847	-35,5
9	MAN TGS	150	133	12,8	547	436	25,5
10	GAZ 3308	142	145	-2,1	437	425	2,8
	<b>Всего по России</b>	<b>5 490</b>	<b>6 683</b>	<b>-17,9</b>	<b>17 348</b>	<b>17 540</b>	<b>-1,1</b>

#### ➤ Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки

Вторичный рынок АМТС и технологического оборудования отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные автомобили и оборудование, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, прицениваясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает ее цену с ценой аналогичной, но новой машины.

<sup>1</sup> По данным сайта <https://www.autostat.ru/press-releases/43564/>

**Основными ценообразующими факторами вторичного рынка АМТС** являются факторы обесценения, которые определяют потерю в стоимости машин и оборудования на вторичном рынке.

Факторы обесценения можно разделить на три вида по характеру среды воздействия на конкретный технический объект:

1) Факторы формирования физического обесценения (ФИ), предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;
- пробег для транспортных средств.

2) Факторы формирования функционального обесценения (ФУ), учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с появлением новейших образцов в результате НТП, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска оцениваемого оборудования;
- появление на рынке более современных моделей.

3) Факторы формирования экономического обесценения (ЭУ), учитывающие влияние причин, внешних по отношению к ТО:

- законодательные ограничения;
- экономический спад и инфляция;
- рост налогов и пошлин;
- состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
- сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;
- возросшая конкуренция и сужение рынка;
- рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
- высокие процентные ставки;
- изменение в структуре запасов сырья, характере трудозатрат;
- уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

Представленная выше классификация факторов обесценения позволяет получить системное представление о потере стоимости АМТС и оборудования на вторичном рынке. Преимущество данной системы заключается в отсутствии двойного учета, т.е. факторы не пересекаются между собой.

➤ **Анализ рынка в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования**

Оценщик провел анализ сделок и предложений по продаже аналогичного транспорта. Данных о сделках оценщику собрать не удалось ввиду конфиденциальности данного рода информации. Сведения о предложениях подобных объектов оценщик собрал на основании сайтов: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.drom.ru](http://www.drom.ru), [spec.drom.ru](http://spec.drom.ru).

Ниже представлена выборка цен предложений на вторичном рынке по аналогичным автомобилям:

Таблица 4

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412	Трактор т-150г Мт380	Трактор ХТЗ Т-150	Трактор Дт 75
Местонахождение объекта	Нижегородская обл., г. Шахунья	Ростовская область, Волгодонской р-н, Прогрессовское сельское поселение, пос. Виноградный, ул. Ленина	Владивосток	Республика Башкортостан, Бижбулякский р-н
Сделка или предложение		предложение	предложение	предложение
Тип продавца		Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Дата предложения	нояб.21	сен.21	июл.21	сен.21
Наработка,	н/у	н/у	н/у	н/у



Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
моточасы				
Год выпуска	1986	1 988	1 988	1 993
Состояние автомобиля	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Тип эмали	без эффектов	без эффектов	без эффектов	без эффектов
Запрошенная продавцом стоимость, руб.		150 000	110 000	180 000
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_martynov_ka/gruzoviki_i_spets_tehnika/traktor_t-150g_mtz80_22155_28844">https://www.avito.ru/bolshaya_martynov_ka/gruzoviki_i_spets_tehnika/traktor_t-150g_mtz80_22155_28844</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/auto/spectech/tractor/traktor-t-16-93860621.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/auto/spectech/tractor/traktor-t-16-93860621.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/bizhbulyak/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_2237074479">https://www.avito.ru/bizhbulyak/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_2237074479</a>

➤ **Выводы относительно рынка АМТС**

Рынок вторичных АМТС развит достаточно хорошо. Предложений по продаже аналогичных оцениваемому ТС достаточно, для установления рыночной стоимости сравнением продаж. Выборка, приведенная выше дает возможность сделать вывод о стоимости сопоставимых ТС, при этом местоположение АМТС не учитывалось, т.к. АМТС является движимым самоходным средством и без больших затрат может быть перемещено в регион оценки.

➤ **Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Проведя анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, Оценщик пришел к выводу, что данные факторы отсутствуют.

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 4.1. Принципы оценки

**Принцип полезности** - рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определённого времени.

**Принцип спроса и предложения** - рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

**Принцип замещения** - рыночная стоимость не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

**Принцип ожидания** - рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определённый период времени при наиболее эффективном его использовании без учёта доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

**Принцип изменения** - рыночная стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

**Принцип внешнего влияния** - рыночная стоимость объекта зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

**Принцип наиболее эффективного использования** - рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчётная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

### 4.2. Процедура и состав работ по оценке

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- Интервью с представителями Заказчика, специалистами и экспертами в области оцениваемого имущества;
- Изучение информации, предоставленной Заказчиком;
- Выезд Оценщика на место, осмотр объекта оценки;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета об оценке;

- Выбор оптимальных методик оценки;
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- Согласование результатов, полученных различными методами.
- Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и написание Отчета об оценке.

## 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» 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.

**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.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

### **5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

**Ст. 23 ФСО-1 определяет: 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 устаревания.**

Затратный подход включает в себя следующие этапы:

- Расчёт полной стоимости восстановления (замещения) транспортного средства;
- Расчёт накопленного износа;
- Расчёт стоимости с учётом накопленного износа.

Методы затратного подхода при оценке АМТС делятся на 2 группы:

**1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат**, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

- метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
- метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
- метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

**2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат**, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
- индексный метод (по трендам изменения цен);
- метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

Независимо от того, какой метод затратного подхода применяется при оценке, стоимость объектов определяется в следующей последовательности:

- сбор информации об объекте оценки (сведения о затратах на приобретение, транспортировку, сборку и др.) и об аналогичных оцениваемому или идентичных объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах);
- анализ объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого объекта его составных частей (например, отдельные станки и оборудование из технологического комплекса или цеха, составные части персонального компьютера и т.д.);
- изучение зависимости между ценами на объекты-аналоги и их параметра;
- подбор для каждого оцениваемого объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости;
- определение для каждого объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа (физического износа, функционального и экономического устаревания);
- определение рыночной или иной стоимости с учетом износа.

Методы затратного подхода обладают универсальностью, ведь любой объект является продуктом производства и характеризуется некими производственными затратами.

Для специального и специализированного оборудования, которое изготовлено по индивидуальным заказам методы затратного подхода являются единственными возможными методами оценки, т.к. для таких объектов невозможно найти аналог поэтому сравнительный подход для их оценки не используется.

Детализированный порядок расчета по отдельным единицам машин и оборудования дает возможность точнее оценить совокупный износ, получить оценочные величины стоимости имущества, удобные при его разделе.

В настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412 затратный подход не применяется ввиду отсутствия данных завода-изготовителя о себестоимости объекта оценки и данных для оценки износа, а также ввиду п.13 ФСО 19: при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

### **5.2. Доходный подход**

**Ст. 21 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.**

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости автотранспорта на основе доходного подхода это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

К оценке отдельных автотранспортных средств применить доходный подход невозможно, т.к. доход создаётся всем предприятием, всеми его активами, к которым относятся не только автотранспорт, но также и здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы. При частном использовании спрогнозировать чистый доход от сдачи в аренду АМТС затруднительно ввиду нелинейного износа АМТС и сложности прогнозирования затрат на текущий ремонт.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

### **5.3. Сравнительный подход**

**Ст. 22 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.**

**Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:**

1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

#### **➤ Выбор объектов-аналогов**

При применении подхода сравнительного анализа продаж Оценщик провел исследование рынка, с целью проведения выборки недавно выставленные предложения по продаже АМТС.

Аналоги к оцениваемому АМТС были подобраны по следующим показателям:

- назначение (коммерческий, некоммерческий, специальный и т.д.);
- полная масса;
- габариты;
- класс (особо малый, малый, средний, большой);
- тип кузова (седан, хэтчбек, универсал, кабриолет, родстер и т.д.)
- тип привода (задний, передний, полный и т.п.);
- мощность двигателя;

- объем двигателя;
- вид топлива (бензин, диз. топливо, газ и т.п.);
- эксплуатационный расход топлива;
- ресурс;
- тип коробки передач (механическая, автоматическая и т.п.);
- комплектация.

В настоящем отчёте, при анализе вторичного рынка объекта оценки использовались источники сети интернет, такие как: <https://www.avito.ru>, <https://www.drom.ru>, <https://auto.ru>. По результатам проведённого исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Следует отметить, что, проводя анализ рынка, Оценщик отдавал предпочтение автомобилям, наиболее подходящим к оцениваемому АМТС, по своим техническим и физическим характеристикам, при этом при отсутствии таковых в регионе оценки, Оценщик расширял территориальный диапазон. Данный порядок действий обусловлен тем фактом, что стоимость легковых АМТС не изменяется в зависимости от месторасположения.

Оценщик использовал все выбранные в анализе рынка аналоги.

Скриншоты страниц использованных источников приведены в разделе «Приложения» настоящего отчёта.

## Краткая характеристика объектов-аналогов

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412	Трактор т-150г Мтз80	Трактор ХТЗ Т-150	Трактор Дт 75
Местонахождение объекта	Нижегородская обл., г. Шахунья	Ростовская область, Волгодонской р-н, Прогрессовское сельское поселение, пос. Виноградный, ул. Ленина	Владивосток	Республика Башкортостан, Бижбулякский р-н
Сделка или предложение		предложение	предложение	предложение
Тип продавца		Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Дата предложения	нояб.21	сен.21	июл.21	сен.21
Наработка, моточасы	н/у	н/у	н/у	н/у
Год выпуска	1986	1 988	1 988	1 993
Состояние автомобиля	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип эмали	без эффектов	без эффектов	без эффектов	без эффектов
Запрошенная продавцом стоимость, руб.		150 000	110 000	180 000
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_martynovka/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor-t-150g_mtz80_2215528844">https://www.avito.ru/bolshaya_martynovka/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor-t-150g_mtz80_2215528844</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/auto/spectech/tractor/traktor-t-16-93860621.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/auto/spectech/tractor/traktor-t-16-93860621.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/bizhbulyak/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_2237074479">https://www.avito.ru/bizhbulyak/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_2237074479</a>

### ➤ **Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения**

После сравнительного анализа Объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения к ценам объектов-аналогов необходимо внести корректировки на различия, существующие между объектами-аналогами и Объектами оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю объект-аналог ему уступает.

Корректировки значений единиц сравнения для объектов-аналогов производятся в следующем порядке:

– в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

– во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации применяются количественные и качественные методики.

Порядок расчета и применения корректировок цен объектов-аналогов, выполненных в настоящей работе, соответствует описанию применения методов сравнительного подхода к оценке машин и оборудования, представленному в Учебно-методическом пособии «Оценка машин и оборудования» под ред. А.П. Ковалева.

В общем виде корректировка цен объектов-аналогов выполнялась по следующей формуле:

$$V = P \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_i \times \dots \times k_n,$$

где V – скорректированная стоимость объекта-аналога;

P – цена (предложения) объекта –аналога;

k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub>, k<sub>i</sub>, k<sub>n</sub> – корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия параметров объектов-аналогов от параметров Объектов оценки;

n – количество параметров, учитываемых в расчете.

Опираясь на анализ объектов-аналогов, Оценщик полагает, что:

- отобранные объекты-аналоги, предлагаются к продаже на собственные средства, с оплатой единовременно, без рассрочки, в рублях; характеристики объектов по основному ценообразующему фактору сопоставимы.

### ➤ **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи 1-й единицы АМТС. Другие единицы сравнения при проведении оценки не принимались.

### ➤ **Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов**

Вводимые поправки должны учитывать имеющиеся различия между объектом оценки и аналогами.

Методика расчёта стоимости АМТС сравнительным подходом заключается в приведении с помощью корректирующих поправок рыночных цен (цен предложения) аналогов к цене объекта оценки. Это связано с тем, что на рынке предложений практически невозможно найти аналог в точности соответствующий объекту оценки, во-первых, того же года выпуска, с точно таким же пробегом, а, следовательно, и физическим износом, во-вторых, находившимся в точно таких же условиях эксплуатации и имеющего такую же комплектацию и т.п.

При определении стоимости АМТС методом сравнения продаж использовалась следующая последовательность внесения корректировок:

1. **Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов.**
2. **Корректировка на физический износ.**
3. **Корректировка на общее техническое состояние.**

### ➤ **Обоснование корректировок**

#### **Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов**

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке, заключающейся в достаточном количестве предложений, а также на основании представителей фирм

и частных лиц, занимающихся продажей и перепродажей автомобилей<sup>1</sup>, реальная цена продажи автомобиля отличается от цены предложения на 5-10% в меньшую сторону.

При оценке методом сравнения продаж стоимость предложения аналогов уменьшена на средневзвешенную величину -10% ввиду степени ликвидности оцениваемого АМТС и ситуации на вторичном рынке АМТС.

#### Корректировка на физический износ

Величина физического износа АМТС влияет на его рыночную стоимость. Однако, в рамках данного отчета данные о пробеге (наработке) объекта оценки и объектов налогов установлены не были. Таким образом, корректировка на физический износ не применялась.

#### Корректировка на состояние объекта

Общее техническое состояние АМТС, а также наличие аварийных повреждений снижает стоимость транспортных средств. Состояние оцениваемого объекта оценивается как удовлетворительное, на ходу. Состояние объектов-аналогов оценивается как удовлетворительное, на ходу. Указанные значения корректировок приняты на основании принятой нижеприведенной таблицы:

Таблица 7

п.п.	Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Оцениваемый износ, %
	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-5%
	Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Отличное	5-10%
	На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	10-20%
	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	20-50%
	Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Требует ремонта	50-90%

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

Скорректированная цена аналога определяется формуле:

$$Ц_{амтс} = Ц_{пред} \times k_1 \times k_2 \dots \times k_n,$$

где:  $Ц_{пред}$  – цена предложения аналога, руб;

$k_n$  – поправочный коэффициент на n-ое отличие аналога объекта от оценки.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа представлен в Таблице далее:

<sup>1</sup> АГАТ Профи - автомобили с пробегом, ул. Ларина, 23г, Нижний Новгород, Нижегородская обл., 603152; Автосалон ИнтерАвтоЦентр, ул. Южное ш., 1, Нижний Новгород, Нижегородская обл., 603123; Автосалон LADA БЦР Моторс, ул. Новикова-Прибоя, 2, Нижний Новгород, Нижегородская обл., 603058.



## Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412	Трактор т-150г Мтз80	Трактор ХТЗ Т-150	Трактор Дт 75
Стоимость предложения, руб.		150 000	110 000	180 000
Снижение стоимости в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб.		135 000	99 000	162 000
<i>Физические характеристики:</i>				
Наработка, моточасы	н/у	н/у	н/у	н/у
Физический износ Итр, %	н/у	н/у	н/у	н/у
Корректировка, %		0,00	0,00	-0,06
Скорректированная стоимость, руб.		135 000	99 000	162 000
Общее техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		135 000	99 000	162 000
Общая валовая коррекция, руб.	-	-15 000,00	-11 000,00	-18 000,00
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	-	10,00	10,00	10,00
Коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки	-	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент	-	0,33	0,33	0,33
Итоговая стоимость объекта, округленно, руб.	<b>132 600,00</b>			

Таким образом, рыночная стоимость АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

**132 600 (Сто тридцать две тысячи шестьсот) рублей**

#### **5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

##### **➤ Описание процедуры согласования**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

##### **➤ Обоснование выбора использованных весов**

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**Затратный подход.** Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

**Доходный подход.** Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-либо методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов<sup>1</sup>.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведён в «0».

<sup>1</sup> С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

## Согласование итоговой стоимости объекта оценки

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	0	0	5
<b>Итого сумма баллов для данного подхода</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Подход применялся</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>
<b>Сумма баллов</b>	<b>19</b>		
<b>Вес подхода, %</b>	-	-	<b>100</b>
<b>Вес подхода, % округленно</b>	-	-	<b>100</b>

## ➤ Итоговый расчет рыночной стоимости

## Рыночная стоимость АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	не определялась	-	-
Затратный подход	не определялась	-	-
Сравнительный подход	132 600,0	1,0	132 600,0
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>1,0</b>	<b>132 600,0</b>

Проведённые расчёты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки - АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412, с учётом ограничительных условий, сделанных допущений и округления, составляет:

**132 600 (Сто тридцать две тысячи шестьсот) рублей**

С уважением,

Оценщик, занимающийся частной практикой \_\_\_\_\_



Коваль Д.С.

## **6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА**

В процессе проведения расчетов получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки: АМТС Трактор Т-150, 1986г., гос.рег.знак 52НХ0412 по состоянию на 15 ноября 2021 года составляет:

**132 600 (Сто тридцать две тысячи шестьсот) рублей**

Применение полученного результата рыночной стоимости Объекта оценки ограничено рамками задания на оценку. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя. Дополнительно, Оценщик подтверждает следующее:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик, а также оценочная фирма (Исполнитель) или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и организации Исполнителя, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик;
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

**С уважением,**

Оценщик, занимающийся частной практикой



Коваль Д.С.

15.11.2021 г.

## **7. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- **Фотографии объекта**
- **Копии документов, на основании которых устанавливались количественные и качественные характеристики объекта оценки**
- **Копии, содержащие информацию из открытых источников**
- **Копии документов, содержащих информацию об оценщике**



Фотографии объекта







## **ПРИЛОЖЕНИЕ – «ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ»**



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
о регистрации машины**

**СА 862620** Категория **D**

на **Трактор**  
(наименование машины)

Государственный регистрационный знак  
тип **3**, код **52**, серия **НХ**, № **0412**

Марка **T-150 К** Год выпуска **1986**

Зав. № машины (рамы) **354903**

Двигатель № **313045** Коробка  
передат № **Отсутствует** Основной

ведущий мост (мосты) № **Отсутствует**

Цвет **бело-зеленый**

Владелец  
(фамилия, имя, отчество)  
**Администрация городского округа г. Шахун**

Адрес (полное наименование организации - собственника машины)  
**г. Шахунья, пл. Советская, д. 1, кв. \_\_\_\_\_**

(адрес)  
Свидетельство выдано на основании  
**ПСМ СА 166617 от 25.12.2013**

(подпись государственного инспектора-эксперта  
госавтоинспекции)  
**25** **12** 20**13** г.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ – «ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ»**



avito.ru/bolshaya\_martynovka/gruzoviki\_i\_spetstehnika/traktor\_t-150g\_mtz80\_2215528844

Яндекс.Почта — б... Доска объявлений... Торги: Официальн... Публичная кадаст... Яндекс.Карты — в...


**Разместите вакансию со скидкой 75%** [Разместить](#)

Большая Мартыновка · Грузовики и спецтехника · Сельхозтехника

### Трактор т-150г Мтз80

150 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 19 сентября в 18:23




[Показать телефон в всевозможных приложениях](#)

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Алексей  
Частное лицо  
На Avito с 19 сентября 2021

№ 2215528844, +7 903 1754 (+63)



Тип техники: Трактор	Состояние: Бу
Марка: ХТЗ	Моточасы: 100 ч
Модель: Т-150	ПТС или ПОМ: Оригинал
Год выпуска: 1988	Доступность: В наличии

Ростовская область, Волгодонской р-н, Прогрессовское сельское поселение, пос. Виноградный, ул. Ленина [Показать карту](#)

farpost.ru/vladivostok/auto/spectech/traktor/traktor-t-16-93860621.html

Яндекс.Почта — б... Доска объявлений... Торги: Официальн... Публичная кадаст... Яндекс.Карты — в... Оценка имуще

17 июля



### Трактор Т-16 ХТЗ Т-150 во Владивостоке

[Избранное](#) [Заметка](#) [Поделиться](#)

**110 000 ₽**

MikhailGuliev  
Продавец 2 года, 6 месяцев на сайте  
Владивосток

Модель трактора	ХТЗ Т-150
Год выпуска	1988
Состояние	Бу
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Документы	Нет
Страна производства	Российский, страны СНГ

Продаётся легендарный Т-16 на ходу  
Есть отвал , надо завести 8 мес назад завели и пригнали к месту где сейчас стоит .  
В придачу отдам болотные колеса  
Все вопросы по телефону :

Бижбуляк · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Сельскохозяйственная

# Трактор

180 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 20 сентября в 13:21



Тип техники: <b>Трактор</b>	Состояние: <b>Бу</b>
Марка: <b>ВТЗ</b>	Моточасы: <b>4800 ч</b>
Модель: <b>ДТ-75</b>	ПТС или ПСМ: <b>Нет</b>
Год выпуска: <b>1993</b>	Доступность: <b>В наличии</b>

Республика Башкортостан, Бижбулякский р-н [Показать карту](#)

Продается трактор Дт 75, в рабочем состоянии, двиг АМ-41, коробка без нареканий, установлена кабина от Т-150, хорошие обзор при эксплуатации, гусеницы в хорошем состоянии. Запуск Эл стартер на пд-10, эксплуатировался сезонно (вспахка огородов). Без док. Также к нему имеется плуг 4-х корпусной, без плуга цена 180000, за подробностями звоните, если не доступен пишите на ватсап

[Показать телефон](#)  
в 953 300-30-30

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Рамил**  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2020  
Завершено 2 объявления

[Подписаться на продажи](#)

№ 2237074479, 1993 (+110)



## **ПРИЛОЖЕНИЕ – «ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОЦЕНЩИКЕ»**







МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»  
125 167 г. Москва, 4-я ул. В-го марта, д. 6а, е-mail: roe@roeo.ru, www.roeo.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 1044  
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Коваль Дмитрия Сергеевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 16.10.2014 года за регистрационным № 1346.12.

Данные сведения представлены по состоянию на «25» октября 2017 г.

Дата составления выписки «25» октября 2017 г.

Руководитель  
Административного отдела  
МСНО-НП «ОПЭО»



О.Н. Штанкова







