



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**ЗСК-ЦЕНТР**

Россия, г. Тюмень, ул. А.Матросова, д. 1,  
корпус 2, стр. 6, каб. 12  
тел. 8 (3452) 59-30-35  
e-mail : zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001  
Рсч. № 40702810867100005036  
в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк  
БИК 032202651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-ЦЕНТР»  
Соловьев М.Н.



**ОТЧЕТ № 1444/20**  
**об оценке объекта оценки**

<b>Объект оценки:</b>	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219
<b>заявка на проведение оценочных работ:</b>	№ 9 от 10.09.2020г.
<b>Заказчик:</b>	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «ЗСК-Центр»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата проведения оценки:</b>	22 сентября 2020 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	23 сентября 2020 г.

Тюмень, 2020



Директору  
БУ Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры  
«Центр имущественных отношений»  
Талиповой Д.Э.

23 сентября 2020г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1444/20**

**Уважаемая Динара Эдуардовна!**

В соответствии с Государственным контрактом № 01-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г., Оценщиком ООО «ЗСК-Центр» выполнена оценка рыночной стоимости Объекта оценки – **Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219**

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 22 сентября 2020 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	374 000	311 666,67	2 508,33	2 090,28

Оценка объектов произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., №297,298,299 и Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года, соответственно; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «РОО».

Развернутая характеристика объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

  
Соловьев Максим Николаевич  




СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо К отчету №1444/20	2
1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки	5
3. принятые, При проведении оценки объекта оценки, допущения	5
3.1. Допущения, использованные Оценщиком	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице	7
4.2. Сведения об Оценщике	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
6. Основные факты и выводы	9
7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	10
7.2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	17
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	19
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке транспортных средств, с приведением интервалов значений этих факторов.	22
9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	29
9.1. Описание применения сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке	29
9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	29
9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	30
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	37
10.1. Расчет рыночной стоимости месячной арендной платы доходным подходом	37
11. Согласование результатов	39
11.1. Описание процедуры согласования	40
10.2. Обоснование выбора использования весов	41
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	42
11.1. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки источников информации	42
11.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:	42
11.3. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	42
11.4. Копии источников информации.	44
11.5. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	45
11.6. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	53



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	
<b>Характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
	Марка, модель (ТС)	ПАЗ 3237-01
	Идентификационный номер (VIN)	X1M32370A80000219
	Наименование (тип ТС)	Автобус
	Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	D
	Год выпуска	2008
	Модель, № двигателя	IVE150 31 21810554
	Шасси (рама) №	Отсутствует
	Кузов (кабина, прицеп) №	X1M32370A80000219
	Цвет кузова (кабины, прицепа)	Бело-зеленый
	Мощность двигателя, л.с. (кВт)	150 л.с.
	Рабочий объем двигателя, куб. см.	3920
	Тип двигателя	дизельный
	Экологический класс	третий
	Разрешенная максимальная масса, кг.	10250
	Масса без нагрузки, кг.	6500
	Организация – изготовитель ТС (страна)	ООО «ПАВЛОВСКИЙ АВТОБУСНЫЙ ЗАВОД»
Источник информации	Копия ПТС 52 МР 280325 от 31.01.2008г.	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</b>	Вид права: собственность Существующие ограничения (обременения) права: <a href="#">не зарегистрировано</a>	
<b>Цель и задачи оценки:</b>	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости/рыночной стоимости арендной платы объекта оценки	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Заключение договора аренды</a></li><li>• Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта.</li></ul>	
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная	
<b>Дата оценки</b>	<a href="#">22 сентября 2020 г.</a>	
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b>	<a href="#">23 сентября 2020 г. – 23 марта 2021 г.</a>	
<b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.</li><li>• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li><li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li><li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.</li><li>• Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8, ФСО №1).</li><li>• Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта</li></ul>	



	оценки. • Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
<b>Специальные условия, использованные Оценщиком</b>	Предоставленные Заказчиком документы считаются достоверными.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8 ФСО №3).

### 2.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	В редакции на дату составления отчета
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Свод стандартов и правил «Ассоциации «Русское общество оценщиков» (2015)	Утверждены Советом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р

## 3. ПРИНЯТЫЕ, ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОПУЩЕНИЯ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

### 3.1. Допущения, использованные Оценщиком

• Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО №3).

• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

• Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.





• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

• Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

• Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

• Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 01.02.2005г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

• Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

*Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1)*

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

• В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

• Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

• Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

• При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи»



(то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147)

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Полное наименование Заказчика	БУ «Центр имущественных отношений»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31 октября 2002 г.
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Реквизиты	ИНН/КПП: 8601001003/860101001, п/с 40601810200003000001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска Депфин Югры (БУ «Центр имущественных отношений» л/с 430315120) БИК: 047162000

### 4.2. Сведения об Оценщике

#### 4.2.1. Сведения об Оценщике, проводившем оценку и подготовившем отчет об оценке

Фамилия Имя Отчество	Соловьев Максим Николаевич
Местонахождение Оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: zsk-centr@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года



оценщиков	ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002299-1 от 25 января 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00627/0 от 08 апреля 2020 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2020 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 12 мая 2010г.
Место нахождения Оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

#### 4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор в Страховое общество Ресо-Гарантия № 922/1755052232 дата оформления полиса 08.07.2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис действует до 01.08.2020г. до 31.07.2021г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

#### 4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков

Российское общество оценщиков (РОО)	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: <a href="mailto:info@srroo.ru">info@srroo.ru</a> Сайт: <a href="http://srroo.ru/">http://srroo.ru/</a>
-------------------------------------	---

### 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались





## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №01-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г.				
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Талиповой Динары Эдуардовны, действующего на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018 № 585				
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<b>Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219</b> Полная информация, идентифицирующая объект оценки представлена в разделе 1 настоящего отчёта				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<b>Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219</b>		Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:		
			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался		374 000		не использовался
			Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в месяц,:		
			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
не использовался		не использовался		2 508,33	
Итоговые величины стоимости Объекта оценки <sup>1</sup> на дату оценки 22 сентября 2020 г.	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.
	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	374 000	311 666,67	2 508,33	2 090,28
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки				
Порядковый номер отчета	1444/20				
Дата составления отчета	23 сентября 2020г.				
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки оценщиком не производился, доступ не предоставлен.				

<sup>1</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке



## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Копия ПТС 52 МР 280325 от 31.01.2008г.

7.2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки

Таблица 7.2.1

Субъект права	Вид права	Правоподтверждающий документ
Департамент по управлению имуществом ХМАО-Югры	Собственность	Копия ПТС 52 МР 280325 от 31.01.2008г.

- Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

- Сведения о физических свойствах объекта оценки

### Описание основных технических характеристик объекта оценки

Таблица 7.2.2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Марка, модель (ТС)	ПАЗ 3237-01
Идентификационный номер (VIN)	X1M32370A80000219
Наименование (тип ТС)	Автобус
Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	D
Год выпуска	2008
Модель, № двигателя	IVE150 31 21810554
Шасси (рама) №	Отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	X1M32370A80000219
Цвет кузова (кабины, прицепа)	Бело-зеленый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	150 л.с.
Рабочий объем двигателя, куб. см.	3920
Тип двигателя	дизельный
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	10250
Масса без нагрузки, кг.	6500
Организация – изготовитель ТС (страна)	ООО «ПАВЛОВСКИЙ АВТОБУСНЫЙ ЗАВОД»
Источник информации	Копия ПТС 52 МР 280325 от 31.01.2008г.

- **Комплектности оцениваемого транспортного средства**

Для обеспечения бесперебойной работы автотранспортного средства и рационального использования, необходимо соответствие номенклатуры и количественного соотношения всех узлов и агрегатов.

**Комплектность** – наличие в поставленной продукции всех частей, деталей, агрегатов и т.п., необходимых для использования этой продукции.

При определении комплектности оцениваемого транспортного средства проверялось:

- соответствие номеров транспортного средства и цвета окраски записям в представленных документах;
- соответствие комплектности транспортного средства стандартной и наличие дополнительного оборудования, оснастки, некомплектность.



В результате изучения первичной документации признаков некомплектности не выявлено.

• **Сведения об износе**

При определении технического состояния оцениваемого транспортного средства проверялось:

1. подвергалось ли транспортное средство восстановительным работам ранее и каков их объем, характер и качество;
2. проводилась ли замена агрегатов, дорогостоящих комплектующих изделий;
3. характер и степень сложности имеющихся повреждений к моменту осмотра;
4. возможность восстановительных работ;
5. номенклатура потребных запасных частей;
6. виды и количество необходимых для ремонта основных материалов.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Одним из наиболее часто используемых – метод разбиения.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

- где
- $I_{\%}$  – накопленный износ, %;
  - $I_{\text{физ}\%}$  – физический износ, %;
  - $I_{\text{фун}\%}$  – функциональный износ, %;
  - $I_{\text{вн}\%}$  – внешний износ, %.

В распоряжении оценщика имеется вся необходимая информация для расчета износа методом разбиения.

Среди известных методов определения степени износа машин, оборудования и транспортных средств при их оценке используют в том числе:

- Метод оставшегося срока жизни;
- Метод эффективного возраста (срока службы).

**Метод оставшегося срока жизни.** Метод расчета износа предполагает, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает срок экономической жизни, также как процент накопленного износа отражает общие издержки воспроизводства, то есть:

$$ИЗ = ЭВ/СЭЖ,$$

- где ИЗ - износ,  
ЭВ - эффективный возраст,  
СЭЖ - срок экономической жизни.

В соответствии с п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Известны следующие методы определения степени физического износа машин, оборудования и транспортных средств при их оценке:

- Метод экспертизы физического состояния;
- Метод эффективного возраста (срока службы).

В распоряжении Оценщика отсутствует достоверная информация о пробеге рассматриваемого в рамках настоящей оценки транспортного средства с начала эксплуатации. В связи с чем, величина физического износа объекта, определяется методом экспертизы физического состояния объекта.

**Определение величины физического износа объекта оценки методом экспертизы физического состояния объекта**

Смысл оценки при применении этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

Определенные группы машин имеют различный уровень интенсивности износа, который определяется их конструкцией, нагрузкой и условиями эксплуатации. Однако, если эксплуатация машины проходит при неизменных, в первом приближении, условиях, то на самой продолжительной стадии ее существования — стадии нормальной эксплуатации интенсивность износа каждой машины во времени

постоянна. То есть зависимость износа машины от времени приблизительно линейная. Это отмечено во всех работах российских и зарубежных ученых, посвященных исследованию износа машин.

Для определения физического износа оцениваемого транспортного средства приведем классификацию транспортных средств из издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 1 «Введение» подраздел 1.2. «Классификация машин и оборудования», стр.20, таблица № 1.2.1.

### 1.2 Классификация машин и оборудования

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится
2	Спецтехника узкого применения	<b>Автомобильная:</b> Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. <b>Подъемная:</b> погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. <b>Строительная:</b> автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. <b>Коммунальная:</b> снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. <b>Дорожная:</b> асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. <b>Сельскохозяйственная</b> комбайны, опрыскиватели. и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности



5	<b>Узкоспециализированное оборудование</b>	Производственные линии, плавильные и малярочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченно количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
6	<b>Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ</b>	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченно количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	<b>Электронное оборудование</b>	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	<b>Инструменты, инвентарь, приборы</b>	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 1 «Введение» подраздел 1.2. «Классификация машин и оборудования», стр.20-23, таблица № 1.2.1.

Принимая во внимание функциональное назначение транспортного средства данный объект отнесен Оценщиком (согласно приведенной выше классификации) к группе «Транспорт и спецтехника общего применения».

На основании выше изложенного, представим соответствующие шкалы из издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н.Н., Маслов С. А.; раздел 7 «Определение уровня физического износа машин и оборудования на основе экспертного анализа состояния объекта», подраздел 7.1. «Таблицы для определения процента износа на основании технического состояния объекта», стр. 209-210

**Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения»**

Таблица 7.1.1

Транспорт и спецтехника общего применения	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	136	5	4	0	21,5





Транспорт и спецтехника общего применения	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	137	29	12,55	21,5	36
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	136	43	12,59	36	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации	136	57	15,27	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	137	71	15,5	64	78
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.	137	85	18,33	78	

**Определение физического износа объекта оценки методом экспертизы физического состояния объектов**

Таблица 7.2.3

Наименование объекта оценки	Результаты визуального осмотра объекта	Соотнесение результатов визуального осмотра объекта с данными шкалы экспертных оценок
Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 36-50

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Сведения об устареваниях**

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

К устареванию автотранспортных средств относят потери стоимости из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно - технического прогресса в автомобилестроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, импорт, товарные рынки и эксплуатацию транспортных средств,

окончание производства транспортных средств, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.  
Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

**Функциональное устаревание (обесценение)** - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

В рамках сравнительного подхода функциональное устаревание уже учтено в ценах предложений на вторичном рынке. Введения поправки на функциональное устаревание не требуется.

В рамках затратного подхода функциональное устаревание должно быть определено. Значение функционального устаревания объекта может быть установлено как отношение стоимости новых ТС в разный период времени.

### Сведения о функциональном устаревании

Таблица 7.2.4

Наименование	Сведения о функциональном устаревании
Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	Данная модель в данной модификации не выпускается ( <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%90%D0%97-3237">https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%90%D0%97-3237</a> )

**ПА3-3237** (*«Лужок»*)<sup>[1]</sup> — российский двухдверный низкопольный автобус малого класса, с дизельным двигателем Cummins, на мостах КААЗ, дисковые тормоза, пневмопривод, АБС. Первый российский низкопольный автобус малого класса<sup>[2][3][4]</sup>. Общее число мест 54 (17 посадочных), полаягики, раздельные сиденья с невысокими спинками, установлены на подиуме. Производился ОАО «Павловский автобус» с 2002 по 2014 годы. Данный автобус широко используется как на городских маршрутах, так и для заказных перевозок.

**Содержание** [скрыть]

- История
- Модернизация
- См. также
- Примечания
- Ссылки

**История** [править] [править код]

История ПАЗ-3237 тесно связана с ГУП Мосгортранс, по заказу которого автобус и был разработан<sup>[4]</sup>. В 2003 году был представлен прототип автобуса. Первый образец принципиально отличался от серийных, он был внешне унифицирован с автобусом большого класса ПАЗ-5272. Серийные автобусы получили экстерьер идентичный модели ЛиАЗ-5292 (параллельно разрабатываемого группой ГАЗ). Производство началось в 2004 году. Первая партия автобусов поступила в 9-й автобусный парк ГУП «Мосгортранс» для обслуживания маршрута 12ц. На этом центральном маршруте Москвы он получил своё народное имя — «Плитка». Позже получил прозвище «Духовка», за минимум вентиляции, малую прямоугольную форму и сиденья, расположенные рядами на подиуме. Позже часть автобуса была передана в КАП (бывший 20-й автобусный парк). Экономический кризис повлиял на деятельность коммерческого автобусного парка и вскоре был ликвидирован. Все оставшиеся автобусы 2 года ржавели под открытым небом, после чего в 2011 году были распределены в некоторые автобусные парки.

**Модернизация** [править] [править код]

В 2005 году автобус был модернизирован. Он получил прямоугольные фары, новую цветовую схему, улучшенные сиденья. С этого момента вплоть до настоящего времени заводом по заказам выпускалось 5 модификаций ПАЗ-3237, различавшихся моделями и экологическим классом применяемых двигателей Cummins: ПАЗ-3237-01, 3237-03, 3237-05, 3237-09, 3237-11. Для всех них предусматривались два типа трансмиссии (с механической коробкой Прага или «автоматом» Allison). После запуска в серийное производство автобуса модели ЛиАЗ-4292.60 ГУП «Мосгортранс» отказался от дальнейшей эксплуатации ПАЗ-3237-01. Большинство автобусов списано, но лишь небольшая часть была продана другим перевозчикам.

**См. также** [править] [править код]

Завод-изготовитель	<span><span></span></span> Павловский автобус
Выпускался, гг	2002 — 2014
Экземпляры	854
Полная масса, т	6,48
Макс. скорость, км/ч	80
Класс автобуса	низкопольный средний
ЭКО стандарт	EURO-3
<b>Вместимость</b>	
Мест для сидения	17
Номинальная вместимость (5 чел./м²)	54
<b>Габариты</b>	
Длина, мм	7885
Ширина, мм	2505
Высота по крыше, мм	2820
База, мм	3650
	Салон
Количество дверей для пассажиров	2
Формула дверей	1+2
<b>Двигатель</b>	
Модель двигателя	Cummins 4ISBe 185B
Система питания	дизель с турбонаддувом

В рамках сравнительного подхода функциональное устаревание уже учтено в ценах предложений на вторичном рынке. Введения поправки на функциональное устаревание не требуется.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырьё, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого транспортного средства, факторов внешнего устаревания выявлено не было.

- **Балансовая стоимость объекта оценки**

Сведения о балансовой стоимости заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации никак не повлияет на определение рыночной стоимости объекта оценки.

- **Информация о текущем использовании объекта оценки**

Согласно данным предоставленным заказчиком, объект оценки непригоден для эксплуатации.



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

Отсутствуют.

- **Классификация объекта оценки**

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к [движимому имуществу](#).

**Движимое имущество можно разделить на:**

- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- мебель;
- бытовая техника;
- прочий инвентарь.

По данному признаку объект оценки относится к [транспортным средствам](#).

**Транспортные средства подразделяются на:**

- воздушный транспорт (самолеты, вертолеты, космические летательные аппараты);
- водный и подводный транспорт (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры, суда лоцманские и прочие);
- наземный транспорт:
  - дорожное транспортное средство или автотранспортное средство (грузовые, легковые автомобили, автобусы, троллейбусы, прицепы и полуприцепы);
  - рельсовое транспортное средство или подвижной состав железных дорог, городской рельсовый транспорт.

По данному признаку объект оценки относится к наземному транспорту – к [дорожным транспортным средствам](#).

**Среди автотранспортных средств можно выделить следующие:**

- грузовой автомобиль;
  - специализированный автомобиль;
  - легковой автомобиль;
  - грузопассажирский автомобиль;
  - гусеничная техника;
  - автобус;
  - прицеп, полуприцеп;
  - мотоцикл, мопед;
  - дорожно-строительная техника;
  - подъемно-транспортные машины.
- Объект оценки представляет собой [автобус](#).

- **Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки**

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки отсутствует.

- **Анализ наиболее эффективного использования**

Согласно ФСО № 1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. В соответствии с определением понятия «наиболее эффективное использование» каждое потенциально



возможное использование оцениваемого имущества рассматривается с точки зрения следующих критериев:

- **Законодательно разрешено:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физически осуществимо:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансово осуществимо:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимально эффективно:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Поскольку объектом оценки является подержанное транспортное средство, то в рассмотрении могут применяться следующие виды использования:

- Транспортное средство;
- Запасные части.

Так, согласно методике оценки рыночной стоимости автотранспортных средств на полном цикле жизни<sup>2</sup>, значение рыночной стоимости подержанного автотранспортного средства,  $C_{рын}$ , должно соответствовать следующим условиям:

$$C_{рын} = \begin{cases} C_{рын}, & \text{при } C_{рын} > C_{ут} \\ C_{ут}, & \text{при } C_{рын} \leq C_{ут} \end{cases}$$

где  $C_{ут}$  – утилизационная стоимость автотранспортного средства в месте оценки на дату оценки, руб.

Утилизационная стоимость – стоимость выработавших свой ресурс и списываемых транспортных средств, а также транспортных средств, не подлежащих восстановлению после полученных повреждений в результате аварии, стихийного бедствия и других внешних причин. Утилизационная стоимость транспортного средства включает в себя стоимость всех его агрегатов, узлов, систем и деталей, как достигших предельного состояния вследствие полного износа или повреждения и реализуемых по цене металлолома, так и ещё годных для использования, в том числе после ремонта или восстановления.

Проверку условий формулы  $C_{рын}$  рекомендуется проводить при величине физического износа автотранспортного средства  $I_{ф} > 80\%$

Следует отметить, что оценка утилизационной стоимости автотранспортных средств рассчитывается при их списании или выводе из эксплуатации. Вывод из эксплуатации автотранспортного средства осуществляется при достижении им предельного состояния. Технические критерии предельного состояния, при достижении которых автотранспортные средства направляются на капитальный ремонт или списываются, определены Положением о техническом обслуживании и ремонте подвижного состава автомобильного транспорта. Легковые автомобили списываются при необходимости замены кузова.

Таким образом, для объекта оценки ввиду особенностей конструктивного исполнения и функционального назначения, наиболее эффективным использованием будет существующее использование в соответствии с функциональным назначением.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Социально-экономическое положение России январь-июнь 2020 г.

Таблица 8.1.1

<sup>2</sup> Андрианов Ю.В. Оценка автотранспортных средств. – М.: Дело, 2002





	<i>Квартал 2020 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2019 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 <sup>1)</sup>	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9

1) Первая оценка.

	<i>I полугодие 2020 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2019 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 <sup>2)</sup>	99,7 <sup>3)</sup>

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	<i>Июнь 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I полу- годие- 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июню 2019 г.</i>	<i>маю 2020 г.</i>		<i>июнь 2019 г. в % к</i>		<i>I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		91,6	107,8	95,9	101,3	105,2	100,9
Индекс промышленного производства		90,6	102,4	96,5	101,9	102,2	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	340,6	103,0	103,5	103,0	101,0	103,7	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	412,1	90,5	95,1	94,0	100,5	95,3	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	197,5	95,9	94,0	94,7	98,3	91,7	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2623,5	92,3	115,8	93,6	101,8	101,5	102,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	576,2	65,5	108,5	80,1	99,6	100,6	100,1
Индекс потребительских цен		103,2	100,2	102,8	104,7	100,0	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		91,7	106,1	93,6	104,1	99,4	108,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6	138,1	102,1	112,6	94,1	98,0	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,8	в 3,7р.	130,0	179,1	105,7	96,1	102,9

	<i>Май 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>маю 2019 г.</i>	<i>апрелю 2020 г.</i>		<i>май 2019 г. в % к</i>		<i>январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.</i>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	38,1	72,9	91,7	83,2	90,3	89,1	98,3
в том числе:							
экспорт товаров	20,9	64,5	87,0	77,5	88,6	88,3	98,6
импорт товаров	17,2	86,5	98,0	93,2	93,3	90,3	97,8
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	50747	104,0	102,7	106,2	106,8	99,7	107,0
реальная		101,0	102,4	103,4	101,6	99,4	101,8

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/L1jhYjK9/osn-06-2020.pdf>

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2020 год



Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2019	2020	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,4	101,5	100,2	101,5
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	100,5	101,2	90,0	115,5
Ввод в действие жилых домов, %	94,4	98,7 <sup>1</sup>	73,4	102,0 <sup>1</sup>
Среднедушевые денежные доходы населения <sup>2</sup> , рублей	30192,0	31246,0	49079,0	50804,0
Реальные денежные доходы населения, %	98,0	100,9	98,4	102,3
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	43944,0	48377,0	68154,9	73643,8
Реальная заработная плата, %	101,3	106,2	98,6	104,8
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,3	104,3	101,4	101,8
Индекс физического объема платных услуг населению, %	99,4	99,6	100,8	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	101,8	101,3	101,4	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей	5223,9	5532,2	781,8	837,7
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	15,0	15,1
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	1,00	1,00	0,52	0,46

<sup>1</sup> в целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства  
<sup>2</sup> в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения от 02.07.2014г. (с изменениями от 20.11.2018г.)

**Источник информации:** <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/>

**8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – рынок автобусов.

**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Техническое состояние напрямую зависит от эксплуатации, т.е. от уровня организации, качества выполнения технического обслуживания и ремонта автомобилей.

Период эксплуатации транспортных средств можно разделить на ряд периодов:

- Непосредственно сама эксплуатация;
- Модернизация;
- Утилизация.

**1. Эксплуатация:** применение автотранспортных средств по назначению с поддержанием и восстановлением его качества.

К этапам данной стадии относят системное использование автотранспортных средств, выполнение технического обслуживания и ремонта, а также содержание его в запасе или в ожидании работы.



Система технического обслуживания (ТО) представляет собой совокупности планируемых и систематически выполняемых воздействий по контролю, поддержанию и восстановлению исправного состояния автотранспортных средств.

Целью системы, технического обслуживания является обеспечение соответствия состояния автотранспортных средств установленным требованиям и повышение эффективности их использования владельцами.

Принципиальные основы планово-предупредительной системы технического обслуживания и ремонта автомобилей установлены действующим Положением о техническом обслуживании и ремонте подвижного состава автомобильного транспорта.

Техническое обслуживание включает следующие виды работ: уборочно-моечные, контрольно-диагностические, крепежные, смазочные, заправочные, регулировочные, электротехническое и другие работы, выполняемые, как правило, без разборки агрегатов и снятия с автомобиля отдельных узлов и механизмов.

У нас в стране принята планово-предупредительная система технического обслуживания и ремонта автомобилей.

По периодичности, перечню и трудоемкости выполняемых работ техническое обслуживание подразделяется на следующие виды:

- ежедневное (ЕО),
- первое (ТО-1),
- второе (ТО-2)
- сезонное (СО) технические обслуживания.

Положением предусматривается два вида ремонта автомобилей и его агрегатов:

- текущий ремонт (ТР), выполняемый в автотранспортных предприятиях
- капитальный ремонт (КР), выполняемый на специализированных предприятиях.

**Ежедневное техническое обслуживание (ЕО)** выполняется ежедневно после возвращения автомобиля с линии в межсменное время и включает: контрольно-осмотровые работы по механизмам и системам, обеспечивающим безопасность движения, а также кузову, кабине, приборам освещения; уборочно-моечные и сушильно-обтирочные операция, а также дозаправку автомобиля топливом, маслом, сжатым воздухом и охлаждающей жидкостью.

**Первое техническое обслуживание (ТО-1)** заключается в наружном техническом осмотре всего автомобиля и выполнении в установленном объеме контрольно-диагностических, крепежных, регулировочных, смазочных, электротехнических и заправочных работ с проверкой работы двигателя, рулевого управления, тормозов и других механизмов.

Проводится ТО-1 в межсменное время, периодически через установленные интервалы по пробегу и должно обеспечить безотказную работу агрегатов, механизмов и систем автомобиля в пределах установленной периодичности.

**Второе техническое обслуживание (ТО-2)** включает выполнение в установленном объеме крепежных, регулировочных, смазочных и других работ, а также проверку действия агрегатов, механизмов и приборов в процессе работы.

**Сезонное техническое обслуживание (СО)** проводится 2 раза в год и является подготовкой к эксплуатации в холодное и теплое времена года. Отдельно СО рекомендуется проводить для транспортных средств, работающего в зоне холодного климата.

**Текущий ремонт (ТР)** заключается в устранении мелких неисправностей и отказов автомобиля, способствуя выполнению установленных норм пробега автомобиля до капитального ремонта.

**Капитальный ремонт (КР)** предусматривает восстановление работоспособности автомобилей и агрегатов для обеспечения их пробега до следующего капитального ремонта или списания их, но не менее чем при 80% их пробега от норм пробега для новых автомобилей и агрегатов.

При капитальном ремонте автомобиля или агрегата выполняется его полная разборка на узлы и детали, которые затем ремонтируют или заменяют.

Легковые автомобили и автобусы направляют в капитальный ремонт, если необходим капитальный ремонт его кузова. Грузовые автомобили направляют в капитальный ремонт, если необходим капитальный ремонт рамы, кабины, а также капитальный ремонт не менее трех основных агрегатов.

В результате проведения капитального ремонта улучшается техническое состояние транспортного средства, тем самым продлевается его срок службы.

**2. Модернизация:** комплекс работ по улучшению технико-экономических характеристик транспортных средств состава путем замены его составных частей на более совершенные.

При модернизации могут осуществляться изменения основных частей конструкции транспортного средства в целях продления срока его службы.

**3. Утилизация:** ликвидация единицы транспортного средства с переработкой ее составляющих частей во вторичное сырье.

При ликвидации единицы транспортного средства с него демонтируются детали и сборочные единицы, пригодные для повторного использования.

Условием утилизации единицы транспортного средства является ее предварительное изъятие из эксплуатации со снятием со всех видов регистрации, т.е. ее документально оформленное списание.

Утилизации подлежат автотранспортные средства:

- выводимые из эксплуатации в случае нерентабельности их дальнейшего использования из-за длительного срока работы;
- аварийные АТС, не подлежащие восстановлению и т.д.

Утилизационная стоимость транспортных средств обычно составляет 4-9% от стоимости машин в новом состоянии. (Смоляк С.А, «Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования»)

По истечении нормативного срока службы объект должен быть изъят из эксплуатации и должно быть принято решение, предусмотренное соответствующей нормативно-технической документацией - направление в ремонт, списание, уничтожение, проверка и установление нормативного срока службы т.д. (ГОСТ 27.002-89, статья 4.8).

В соответствии с п. 10. ФСО № 10 «Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют».

### Исследование вторичного рынка автомобилей, в части сегмента, к которому относится объект оценки

Ниже представлены предложения по продаже транспортных средств из сегмента вторичного рынка купли продажи, сопоставимых по основным характеристикам (физическим и техническим).

spec.drom.ru/krasnoyarsk/bus/paz-3237-86014550.html

ПАЗ 3237 в Красноярске  
21 сентября

Добавить заметку Поделиться

1 200 000 Р

657842  
Продавец 9 лет на сайте  
Красноярск

Показать телефон Спросить

Наличие товара в Красноярске	В наличии
Модель автобуса	ПАЗ 3237
Объем двигателя	3 800 куб. см.
Год выпуска	2014
Состояние	Б/у
Тип	Городской
Количество мест	17
Привод	Задний
Топливо	Дизельный
КПП	Автомат
VIN-номер, номер кузова или шасси	X1M32370RE000043


Продам городской низкопольный автобус оборудованный аппарелью для перевозки маломобильных граждан.

Мотор Cummins ISF 3.8 и автоматическая коробка Alison как на автобусах паз 3204, кузовные элементы от ливза.

Автобус покупал почти беспережными в Якутии, можно сказать один хозяин. Работают в линии каждый день!

Пассажиры на остановке выбирают их в первую очередь среди конкурентов, так как они низкополье, свежие, удобные и очень чистые!

Отдельная кабина водителя!



<https://spec.drom.ru/krasnoyarsk/bus/paz-3237-86014550.html>

<p>spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html</p> <p>Паз 3237 в Тюмени 31 августа</p> <p>Добавить заметку Поделиться</p> <p>480 000 ₽</p> <p>1914356 Продавец 7 лет на сайте Тюмень</p> <table><tr><td>Модель автобуса</td><td>ПАЗ 3237</td></tr><tr><td>Объём двигателя</td><td>3 920 куб. см.</td></tr><tr><td>Год выпуска</td><td>2008</td></tr><tr><td>Состояние</td><td>Бу</td></tr><tr><td>Тип</td><td>Городской</td></tr><tr><td>Количество мест</td><td>55</td></tr></table> <p>Своевременное техническое обслуживание, отличное тех. состояние. Двигатель Cummins, коробка Allison, пневмоподвеска. 17 сидячих мест, 55 общих, инвалидная аппарель. В наличии два низкопольных автобуса.</p> <p>Объявление находится в архиве и может быть неактуальным. Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости. Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны</p> <p>Получить контактные данные объявления</p>	Модель автобуса	ПАЗ 3237	Объём двигателя	3 920 куб. см.	Год выпуска	2008	Состояние	Бу	Тип	Городской	Количество мест	55	<p><a href="https://spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html">https://spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html</a></p>								
Модель автобуса	ПАЗ 3237																				
Объём двигателя	3 920 куб. см.																				
Год выпуска	2008																				
Состояние	Бу																				
Тип	Городской																				
Количество мест	55																				
<p>spec.drom.ru/barnaul/bus/prodam-paz-3237-85996697.html</p> <p>Продам паз 3237 в Барнауле 21 сентября</p> <p>Добавить заметку Поделиться</p> <p>350 000 ₽</p> <p>5064120 Продавец 4 года, 6 месяцев на сайте Барнаул</p> <p>Не переводите предоплату! Подробнее...</p> <p>Показать телефон Спросить</p> <p>Продавец сейчас на сайте</p> <table><tr><td>Наличие товара в Барнауле</td><td>В наличии</td></tr><tr><td>Модель автобуса</td><td>ПАЗ 3237</td></tr><tr><td>Объём двигателя</td><td>3 900 куб. см.</td></tr><tr><td>Год выпуска</td><td>2008</td></tr><tr><td>Тип</td><td>Городской</td></tr><tr><td>Количество мест</td><td>17</td></tr><tr><td>Привод</td><td>Задний</td></tr><tr><td>Топливо</td><td>Дизельный</td></tr><tr><td>КПП</td><td>Автомат</td></tr><tr><td>VIN-номер, номер кузова или шасси</td><td>X1M32370A70000169</td></tr></table> <p>Хто новая турбина, новые форсунки, замена всех тех жидкостей, торг привиде денег</p>	Наличие товара в Барнауле	В наличии	Модель автобуса	ПАЗ 3237	Объём двигателя	3 900 куб. см.	Год выпуска	2008	Тип	Городской	Количество мест	17	Привод	Задний	Топливо	Дизельный	КПП	Автомат	VIN-номер, номер кузова или шасси	X1M32370A70000169	<p><a href="https://spec.drom.ru/barnaul/bus/prodam-paz-3237-85996697.html">https://spec.drom.ru/barnaul/bus/prodam-paz-3237-85996697.html</a></p>
Наличие товара в Барнауле	В наличии																				
Модель автобуса	ПАЗ 3237																				
Объём двигателя	3 900 куб. см.																				
Год выпуска	2008																				
Тип	Городской																				
Количество мест	17																				
Привод	Задний																				
Топливо	Дизельный																				
КПП	Автомат																				
VIN-номер, номер кузова или шасси	X1M32370A70000169																				

#### 8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке транспортных средств, с приведением интервалов значений этих факторов.

Анализ фактических данных о ценах предложений, показывает, что стоимость транспортного средства из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (вторичный рынок), может находиться в диапазоне 350 000 руб. – 1 200 000 руб.

**Можно выделить следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость АТМС:**

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных Оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость объектов из сегментов рынка, к которому относится объект оценки:



**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

**Условия продажи.** Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимость рассматриваемого сопоставимого объекта из сегментов рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на рынке в целом или его отдельных сегментов.

Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых значительно отличается от даты проведения оценки.

**Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения.

Диапазон возможного влияния фактора торга, определяется оценщиком на основании данных издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2 «Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи» подраздел 2.2. «Значения скидки «на торг»», стр.52, таблица № 2.2.1.1, стр. 56-57, таблица №2.2.2

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2 «Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи» подраздел 2.2. «Значения скидки «на торг»», стр.56, таблица № 2.2.1.1



**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса банковских сотрудников)**

Таблица 2.2.1.2

Группа	Среднее	Доверительный интервал		Отношение средних значений опроса представителей Банка к значению опроса экспертов-оценщиков
		мин.	макс.	
Транспорт и спецтехника общего применения	14,5	12,6	16,4	1,51
Спецтехника узкого применения	20,1	16,8	23,4	1,69
Железнодорожный и водный транспорт	20,6	14,6	26,5	1,67
Серийное оборудование широкого профиля	19,4	16,2	22,5	1,68
Узкоспециализированное оборудование	27,0	22,0	32,1	1,90
Средства хранения и транспортировки жидких газообразных веществ	27,5	19,1	35,9	2,20
Электронное оборудование	26,6	21,3	31,8	1,93
Инструменты, инвентарь, приборы	27,1	21,9	32,3	2,05

Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 2 «Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи» подраздел 2.2. «Значения скидки «на торг»», стр.56-57, таблица № 2.2.1.2

Принимая во внимание функциональное назначение рассматриваемого транспортного средства, Оценщик относит оцениваемое транспортное средство к группе «Транспорт и спецтехника общего применения» согласно классификации машин и оборудования, предложенной в издании «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А..

**1.2. Классификация машин и оборудования**

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
2	<b>Спецтехника узкого применения</b>	<b>Автомобильная:</b> Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. <b>Подъемная:</b> погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. <b>Строительная:</b> автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. <b>Коммунальная:</b> снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. <b>Дорожная:</b> асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. <b>Сельскохозяйственная</b> комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
3	<b>Железнодорожные и водные транспортные средства</b>	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	<b>Серийное оборудование широкого профиля</b>	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	<b>Узкоспециализированное оборудование</b>	Производственные линии, плавильные и малярочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозийный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Морально устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, буровые и отбойные молотки, перфораторы, измерительные регулирующие приборы и устройства лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А., раздел 1 «Введение» подраздел 1.2. «Классификация машин и оборудования», стр.20-23, таблица № 1.2.1.

**Физические характеристики транспортного средства.** К физическим характеристикам транспортных средств относятся: год выпуска, пробег и технические характеристики, включающие в себя: тип двигателя, КПД, руль (левый, правый), тип кабины, грузоподъемность и прочие.

При отсутствии на рынке абсолютно сопоставимых по физическим характеристикам объектов-аналогов, необходимо учитывать влияние этих характеристик на стоимость объекта оценки.

Диапазон влияния данного ценообразующего фактора фактор может быть определен методом анализа парных продаж. Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено.

**Физическое состояние объекта.** Износ - относительная потеря стоимости транспортного средства из-за изменения его технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональных и эксплуатационных характеристик транспортного средства. Основными причинами износа транспортных средств являются изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, изменение физико-химических свойств конструктивных материалов.

Определение степени влияния данного ценообразующего фактора производится по формуле:

$$K = \frac{100\% - \text{Ио.о.}}{100\% - \text{Ио.а.}}, \text{ где}$$

Ио.о. – износ объекта оценки, %;

Ио.а. – значение износа объекта-аналога, %.

Для определения износа воспользуемся данными издания «Справочника оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А.; раздел 7 «Определение уровня физического износа машин и оборудования на основе экспертного анализа состояния объекта», подраздел 7.1. «Таблицы для определения процента износа на основании технического состояния объекта», стр. 209-220



**Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения»**

Таблица 7.1.1

Транспорт и спецтехника общего применения	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	136	5	4	0	21,5
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	137	29	12,55	21,5	36
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	136	43	12,59	36	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации	136	57	15,27	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	137	71	15,5	64	78
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.	137	85	18,33	78	

*Скриншот издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А.; раздел 7 «Определение уровня физического износа машин и оборудования на основе экспертного анализа состояния объекта», подраздел 7.1. «Таблицы для определения процента износа на основании технического состояния объекта», стр. 209-210.*

**Наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета** Вмятины, царапины и прочие кузовные деформации снижают привлекательность транспортного средства на вторичном рынке. Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки может определяться на основании рыночных данных о ценах предложений на услуги по устранению повреждений. Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено.

**Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования).** Наличие дополнительного оснащения, таких как дополнительный комплект колес, предпусковые подогревы двигателя, наличие ГБО повышают привлекательность транспортного средства на вторичном рынке.





Отсутствие же каких-либо комплектующих и агрегатов (оборудования) автомобиля напротив, снижает его привлекательность.

Степень влияния данного ценообразующего фактора на рыночную стоимость объекта оценки может быть определена на основании рыночных данных о ценах предложений на покупке и установке дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования). Влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено.

#### **Корректировка, учитывающая условия эксплуатации (воздействие окружающей среды) (Кз)**

Специфика природно-климатических условий зоны холодного климата (низкие температуры окружающего воздуха, большая продолжительность зимнего периода со снежным покровом, с заснеженными дорогами) обуславливает целый ряд особенностей эксплуатации автомобилей.

По подсчетам специалистов, количество поломок и аварий, изнашивание деталей стандартной техники на Севере в 3-5, а иногда в 8-10 раз больше, чем в условиях умеренного климата.

Таким образом, объекты-аналоги, эксплуатирующийся в средней полосе и на юге Российской Федерации, требуют корректировок.

Для определения корректировки на нетипичные условия эксплуатации ТС, Оценщики приняли к использованию РД 37.009.015-98 (с изменениями №№1, 2, 3), таблицы №№2, 3.

#### **Коэффициент корректирования автотранспортных средств зависимости от природно-климатических условий**

Климатическая характеристика региона	Значение коэффициента А
Сухой	0,90
Умеренный	1,00
Влажный	1,05
Субтропический	1,12
Тропический	1,20
Умеренно холодный	1,05
Холодный	1,12
Очень холодный	1,20

#### **Районирование территории РФ по климатическим условиям**

Административно-территориальные единицы (данные Росгидрометцентра)	Климат
Якутия, Магаданская обл.	Очень холодный
Бурятия, Карелия, Коми, Тува; Алтайский, Красноярский, Приморский, Хабаровский края; Амурская, Архангельская, Иркутская, Камчатская, Кемеровская, Мурманская, Новосибирская, Омская, Сахалинская, Томская, Тюменская, Читинская обл.	Холодный
Башкирия, Удмуртия; Курганская, Пермская, Свердловская, Челябинская обл.	Умеренно холодный
Районы морского побережья с шириной полосы до 5 км	Влажный
Остальные районы	Умеренный

#### **Основные выводы по анализу рынка:**

Анализ фактических данных о ценах предложений, показывает, что стоимость транспортного средства из сегмента рынка (вторичного рынка купли-продажи), к которому относится объект оценки, может находиться в диапазоне 350 000 руб. – 1 200 000 руб. Учитывая состояние транспортного средства относительно подобранных аналогов, стоимость может отличаться от представленного диапазона в меньшую сторону.



## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Описание применения сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

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 (п.7 ФСО №1)

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1)

Согласно п. 20 ФСО № 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1)

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1)

### 9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1).



Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО №1).

В настоящем отчете Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки. Ниже приведены причины, подтверждающие обоснованность данного выбора.

**Вторичный рынок объекта представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже аналогичных объектов, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться, применение сравнительного подхода возможно и наиболее предпочтительно (п. 13 ФСО № 10).**

Относительно определения величины арендной платы за пользование рассматриваемым объектом оценки, заметим следующее.

В распоряжении Оценщика отсутствует информация, необходимая для применения методов затратного подхода.

В распоряжении Оценщика имеется вся необходимая информация для применения метода рекапитализации в рамках доходного подхода для определения имущественного права владения и пользования имуществом в месяц в отношении объекта оценки.

**Вывод: Исходя из вышесказанного, Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу доходного подхода для определения имущественного права владения и пользования имуществом в месяц в отношении объекта оценки, рассматриваемого в рамках настоящей оценки (метода рекапитализации в рамках доходного подхода).**

### **9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

*Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1)*

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

#### **Выбор примененного Оценщиком метода оценки в рамках сравнительного подхода:**

Сравнительный подход к оценке автотранспортных средств реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

#### **Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке**

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

#### **Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям**

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

Оценщик, изучив вторичный рынок автотранспортных средств, осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

На дату проведения оценки, выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. В связи с этим, применение метода сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода является наиболее целесообразным.

**Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

Для определения стоимости оцениваемого транспортного средства сравнительным подходом применяется следующая последовательность операций:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Выбор элементов сравнения.
4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
5. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.



6. Расчет скорректированной стоимости объекта оценки.
7. Анализ достаточности и достоверности информации.
8. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

### Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке производится по формуле:

$$P_{\text{сп}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n} \quad (9.3.1)^3$$

где

$P_{\text{сп}}$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

$P_n$  – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$  – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

$n$  – число объектов-аналогов.

#### 1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

*Объект - аналог* — это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1)

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных моделей в сети Internet и в средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

#### Выбор и установление цены объектов-аналогов

Таблица 9.3.1

Наименование	Год выпуска	Цена, руб	Место дислокации	Источник информации	Дата подачи объявления
Автобус ПАЗ 3237-01	2008		г. Ханты-Мансийск		
Аналог 1	2008	350 000	Россия, Барнаул	<a href="https://spec.drom.ru/barnaul/bus/pr odam-paz-3237-85996697.html">https://spec.drom.ru/barnaul/bus/pr odam-paz-3237-85996697.html</a>	21.09.2020
Аналог 2	2008	480 000	Тюмень	<a href="https://spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html">https://spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html</a>	31.08.2020

#### 2. Выбор единиц сравнения

*Единицей сравнения* являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения.

Исходя из специфики объекта оценки, за единицу сравнения принимается стоимость 1 единицы транспортного средства.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

#### 3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

<sup>3</sup> Весовые коэффициенты, для скорректированных цен объектов-аналогов, в рамках данной оценки, определены на одном уровне.





К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектом оценки.

Исходя из специфики объекта оценки, Оценщиком при проведении оценки использованы следующие элементы сравнения:

- Марка и модель автомобиля;
- Характер цены;
- Год выпуска;
- Техническое состояние автомобиля (физический износ);
- Дата предложения на продажу;
- Место дислокации автомобиля.

#### Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 9.3.2

Показатель	Марка/модель	Дата продажи (предложения)	Характер цены	Год выпуска	Место дислокации (условия эксплуатации)
Объект оценки	ПАЗ 3237-01	Дата оценки 22.09.2020	Цена сделки	2008	г. Ханты-Мансийск
Объект-аналог №1	ПАЗ 3237	21.09.2020	Цена предложения	2008	Россия, Барнаул
Объект-аналог №2	ПАЗ 3237	31.08.2020	Цена предложения	2008	Тюмень

#### 4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.

##### • Передаваемые имущественные права.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы имущества продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав.

Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

##### • Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные.

Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

##### • Условия рынка.

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на объекты.

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

##### • Условия продажи.

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта оценки.

Поскольку оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о



сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование.

Корректировка вводится согласно данным «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Дюбюк Д.В., Маслов С. А., Крайникова Т.В., раздел 2.2. Значение скидки на торг, стр. 56.

Таблица 9.3.3

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Согласно данным таблицы корректировка на торг для всех объектов-аналогов составляет **10% или 0,90**.

## Шкала корректировки на условия продажи

Таблица 9.3.4

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи (К)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Цена предложения	0,90
Объект – аналог №2	Цена предложения	0,90
Объект – аналог №3	Цена предложения	0,90

- **Год выпуска**

Корректировка по данным элементам сравнения не требуется. Так как год выпуска автоматически учитывается в том состоянии (износе)

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

- **Тип коробки передач**

Автомобиль, укомплектованный автоматической КПП, стоит дороже, чем укомплектованный механикой и разница порой очень существенная. Данная характеристика оказывает существенное влияние на стоимость автомобиля.

Тип коробки передач объекта оценки и подобранных объектов-аналогов совпадает – МКПП. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

- **Физическое состояние объекта.**

Единообразно транспортному средству, рассматриваемому в рамках настоящего Отчета, для определения износа объектов-аналогов, воспользуемся данными издания «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А.; раздел 7 «Определение уровня физического износа машин и оборудования на основе экспертного анализа состояния объекта», подраздел 7.1. «Таблицы для определения процента износа на основании технического состояния объекта», стр. 209-218. Заметим, что выводы Оценщика относительно физического состояния подобранных объектов-аналогов основаны на результатах изучения фотоматериала, приложенного к объявлениям о продаже и интервью контактных лиц.

Таблица 9.3.5



Объект	Результаты изучения фотоматериала и интервью контактных лиц	Соотнесение результатов изучения фотоматериала и интервью контактных лиц с данными шкалы экспертных оценок	Величина износа объекта, %
Объект оценки	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объектами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 36-50	43
Объект – аналог №1	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объектами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 36-50	43
Объект – аналог №2	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объектами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 36-50	43

Объект оценки и объекты аналоги отличаются, требуется введение корректировки. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

#### Шкала корректировки на физическое состояние

Таблица 9.3.6

Объект	Износ, %	Корректировка на физическое состояние объекта (K <sub>2</sub> )
Объект оценки	43	
Объект – аналог №1	43	1,00
Объект – аналог №2	43	1,00

**Поправка на проведение капитального ремонта.** Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется.

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

#### Наличие/отсутствие кузовных повреждений, требующих учета.

Объект оценки и подобранные аналоги не отличаются, введение корректировки не требуется.

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

#### Наличие/отсутствие дополнительных комплектующих и агрегатов (оборудования).

Объект оценки и подобранные аналоги не отличаются, соответственно введение корректировки не требуется.

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

#### • Характеристики местоположения (условия эксплуатации)

Специфика природно-климатических условий зоны холодного климата (низкие температуры окружающего воздуха, большая продолжительность зимнего периода со снежным покровом, с заснеженными дорогами) обуславливает целый ряд особенностей эксплуатации автомобилей.

По подсчетам специалистов, количество поломок и аварий, изнашивание деталей стандартной техники в условиях холодного климата в 3...5, а иногда в 8...10 раз больше, чем в условиях умеренного климата.

Таким образом, объекты-аналоги, эксплуатирующиеся в средней полосе и на юге Российской Федерации, требуют корректировок.

Для определения корректировки на нетипичные условия эксплуатации ТС, Оценщик принял к использованию РД 37.009.015-98 (с изменениями № 1,2,3,4), Приложение и таблицы № 2, 3.

#### Коэффициент корректирования автотранспортных средств в зависимости от природно-климатических условий

Таблица 9.3.7

Климатическая характеристика региона	Коэффициент климатической характеристики региона
Сухой	0,90
Умеренный	1,00
Влажный	1,05



Климатическая характеристика региона	Коэффициент климатической характеристики региона
Субтропический	1,12
Тропический	1,20
Умеренно холодный	1,05
Холодный	1,12
Очень холодный	1,20

## Районирование территории РФ по климатическим условиям

Таблица 9.3.8

Административно-территориальные единицы (данные Росгидрометцентра)	Климат
Республика Саха (Якутия); Магаданская область	Очень холодный
Бурятия, Карелия, Коми, Тува; Алтайский, Красноярский, Приморский, Хабаровский края; Амурская, Архангельская, Иркутская, Камчатская, Кемеровская, Мурманская, Новосибирская, Омская, Сахалинская, Томская, Тюменская, Читинская обл.	Холодный
Башкирия, Удмуртия; Курганская, Свердловская, Челябинская обл., Пермский край	Умеренно холодный
Республика Дагестан, Ингушская Республика, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Северная Осетия, Чеченская Республика, Краснодарский край, Ставропольский край, Калининградская область, Ростовская область	Влажный
Остальные районы	Умеренный

## Шкала корректировки на местоположение

Таблица 9.3.9

Наименование	Место дислокации	Коэффициент А	Корректировка на место дислокации (Кз)
Объект оценки	Ханты-Мансийск	1,12	
Объект-аналог №1	Россия, Барнаул	1,12	1,00
Объект-аналог №2	Тюмень	1,12	1,00

Внесение дополнительных корректирующих коэффициентов не требуется

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.





Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 9.3.10

Наименование объекта	Год выпуска	Цена, руб.	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	Скорректированная цена, руб.	Стоимость, руб.	Стоимость без НДС	Стандартное отклонение, руб.	Коэффициент вариации, %
ПАЗ 3237-01	2008						374 000	311 666,67	82 731	22
Аналог 1	2008	350 000	0,90	1,00	1,00	315 000				-16%
Аналог 2	2008	480 000	0,90	1,00	1,00	432 000				16%



#### 4. Вывод о стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности информации в результате, которого стоимость объекта оценки составила:

#### Итоговая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 9.3.11

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	374 000	311 666,67

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 10.1. Расчет рыночной стоимости месячной арендной платы доходным подходом

*Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).*

#### *Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.*

На практике чаще всего используется метод обратной капитализации. Этот метод применяется для объектов недвижимости, относящихся к развитому рынку продаж. Он позволяет определить величину арендной ставки, зная рыночную стоимость объекта и ставку капитализации. В основе данного метода лежит один из основополагающих методов оценки объектов доходным подходом - метод капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

#### *Последовательность определения стоимости арендных прав в рамках метода обратной капитализации.*

Требования к порядку выполнения метода обратной капитализации в общем случае:

1. Рассчитать рыночную стоимость недвижимого имущества, подлежащего сдаче в аренду, затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;
2. Определить коэффициент капитализации для чистого или потенциального валового дохода;
3. Рассчитать величину годовой арендной платы;
4. Определить стоимость арендных прав за установленный платежный период.

#### *Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода*

Расчет величины арендной платы за пользование объектом оценки методом, основанным на рыночной стоимости объекта оценки, ведется по формуле:

$$A = \left( \frac{PC \times R}{100\%} \right) / 12$$

где: А - арендная плата, руб.;

РС - рыночная стоимость;

Р – ставка рефинансирования, %.

#### **Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов**

##### **I. Определение рыночной стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в Разделе 9:



Таблица 11.1.2

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	374 000	311 666,67

**Расчет ставки дохода на капитал**

**Безрисковая ставка:** Для определения адекватной величины безрисковой ставки, применяемой оценщиками, может быть принята ставка рефинансирования. На дату оценки ставка рефинансирования составляет **4,25%** годовых (<http://www.cbr.ru/>).

**Премия за риск.** В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в недвижимость подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи недвижимости, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является **систематический риск**. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

**Несистематический риск** – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

**Статичный риск** – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

**Динамичный риск** может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также, как и для получения дополнительной прибыли.

**Расчет премии за риск**

Таблица 10.1.2

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Действия сопутствующих фирм	Динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>1</b>									

Премия за риск для объекта оценки составляет **1%**.

**Премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости.** Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости.



Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции объектов недвижимого имущества вырос и составляет от 3 до 6 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{4,25\% \times 4,5}{12} = 1,59\%$$

**Премия за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

#### Анализ премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Эксперт-оценщик отмечает, что при определении премии за инвестиционный менеджмент он исходил из того, что размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

Таблица 10.1.3

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	<a href="http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/">http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/</a>
Коммерческий банк Солидарность	1%	<a href="http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2">http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2</a>
Банк Зенит	1%	<a href="http://www.zenit.ru/investserv/trust">http://www.zenit.ru/investserv/trust</a>
Транс Кредит Банк	1%	<a href="http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml">http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml</a>
Банк Москвы	0,75-2%	<a href="http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/">http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/</a>
Финам	1-2%	<a href="http://www.fdu.ru/asset_management/">http://www.fdu.ru/asset_management/</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>1,2%</b>	

К расчетам принимаем среднее значение вознаграждения за управление – **1,2%**.

Таким образом, значение ставки доходности составляет:

Норма возврата на капитал для определения коэффициента капитализации для земли оценщиком не учитывается ввиду специфики оцениваемого объекта. Соответственно, в настоящем случае коэффициент капитализации равен коэффициенту дисконтирования.

$$Z = 4,25 + 1 + 1,59 + 1,2 = \mathbf{8,04\%}$$

Таблица 10.1.4

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.
1	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	374 000	8,04	30 100	2 508,33

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

*Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов (п.8к ФСО №3).*

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта:

Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:</b>		
	Затратный подход,	Сравнительный	Доходный подход,





	руб.	подход, руб.	руб.
	не использовался	374 000	не использовался
<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в месяц,:</b>			
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	не использовался	2 508,33

### 11.1. Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта оценки.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

#### Шкала относительной важности

Таблица 11.1.1

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (11.1.1)$$

где:  $WK_a$  – вес каждого критерия;

$n$  – количество критериев;

$\prod a_{ij}$  - произведение критериев  $i$ -ой строки  $j$ -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого



критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (11.1.2)$$

где:  $WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес каждого критерия;

$\sum WK$  – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию ( $WP_a$ ).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_{ii} = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (11.1.3)$$

где:  $WI_{ii}$  - итоговый вес подхода, %.

$WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_{ii} \times C_i) \quad (11.1.4)$$

где:  $PC$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$WI_{ii}$  - итоговый вес подхода, %.

$C_i$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках  $i$  подхода, руб.

## 10.2. Обоснование выбора использования весов

В виду обоснованного применения одного подхода к оценке ТС в настоящем отчете, согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется.

### Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки<sup>4</sup>

*Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).*

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 22 сентября 2020 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.
1	Автобус ПАЗ 3237-01, года выпуска: 2008, Идентификационный номер (VIN): X1M32370A80000219	374 000	311 666,67	2 508,33	2 090,28

Отчет составил Оценщик:

\_\_\_\_\_ Соловьев М. Н.

<sup>4</sup>Итоговая стоимость определена с учетом округлений, допущений, указанных в Задании на оценку.



## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки источников информации

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Издание «Справочник оценщика Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Издание второе. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г., Авторы: Лейфер Л. А., Фролова Н. Н., Маслов С. А.;
2. На прочие источники информации см. ссылки в Отчете.

### 11.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

### 11.3. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

**Оценочная деятельность.** Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Оценка.** Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Задачи оценки.** Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

**Цель оценки.** Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. (ФСО № 2)

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п.8 ФСО № 1)

**Заказчик.** Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

**Оценщик.** Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом 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 (ФСО № 3).

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1)

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Цена объекта оценки** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1)

**Право собственности.** Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Собственность.** Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

**Имущество** является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1)

**Допущения** - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; Оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

**Ограничивающие условия** - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

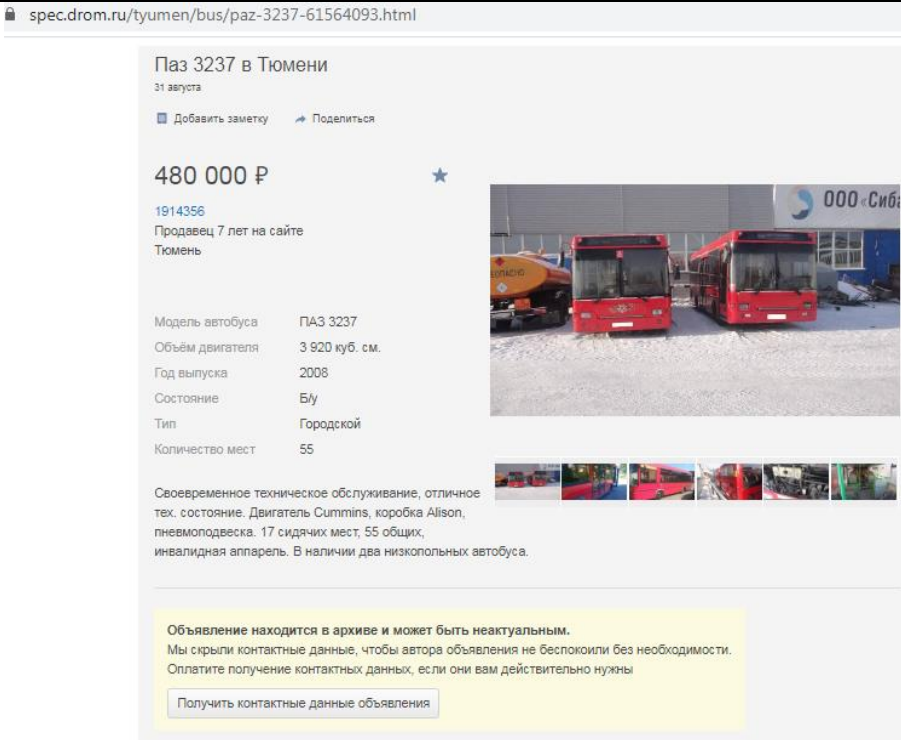
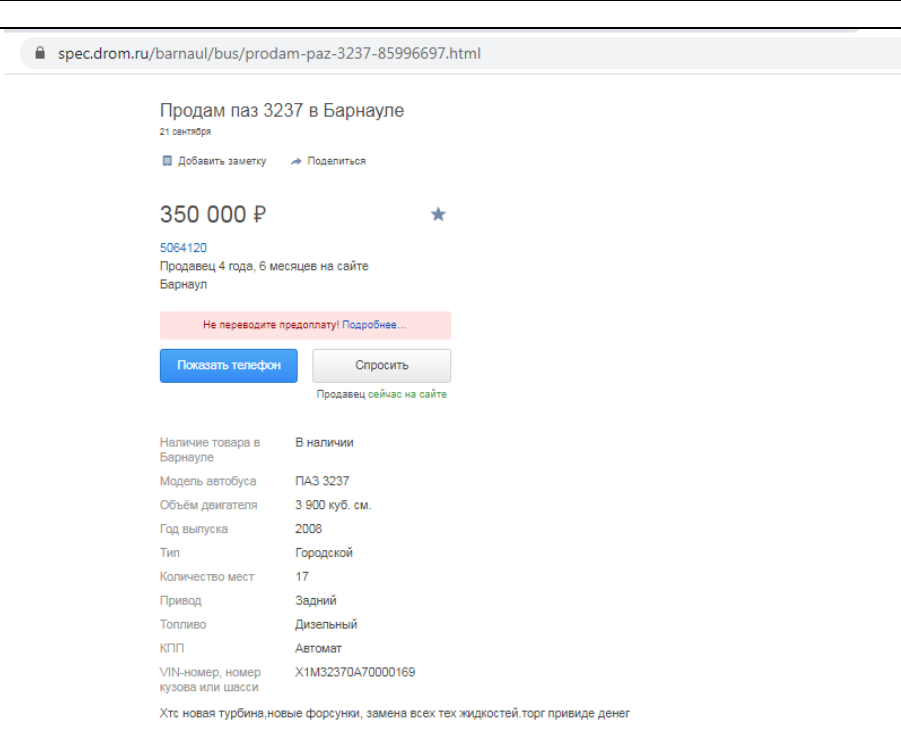
- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5, ФСО 1)

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).

## 11.4. Копии источников информации.

## Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объекта оценки

 <p>Паз 3237 в Тюмени 31 августа</p> <p>Добавить заметку Поделиться</p> <p><b>480 000 Р</b> ★</p> <p>1914356 Продавец 7 лет на сайте Тюмень</p> <table><tr><td>Модель автобуса</td><td>ПАЗ 3237</td></tr><tr><td>Объём двигателя</td><td>3 920 куб. см.</td></tr><tr><td>Год выпуска</td><td>2008</td></tr><tr><td>Состояние</td><td>Бу</td></tr><tr><td>Тип</td><td>Городской</td></tr><tr><td>Количество мест</td><td>55</td></tr></table> <p>Своевременное техническое обслуживание, отличное тех. состояние. Двигатель Cummins, коробка Allison, пневмоподвеска. 17 сидячих мест, 55 общих, инвалидная аппарель. В наличии два низкопольных автобуса.</p> <p>Объявление находится в архиве и может быть неактуальным. Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости. Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны</p> <p>Получить контактные данные объявления</p>	Модель автобуса	ПАЗ 3237	Объём двигателя	3 920 куб. см.	Год выпуска	2008	Состояние	Бу	Тип	Городской	Количество мест	55	<p><a href="https://spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html">https://spec.drom.ru/tyumen/bus/paz-3237-61564093.html</a></p>								
Модель автобуса	ПАЗ 3237																				
Объём двигателя	3 920 куб. см.																				
Год выпуска	2008																				
Состояние	Бу																				
Тип	Городской																				
Количество мест	55																				
 <p>Продам паз 3237 в Барнауле 21 сентября</p> <p>Добавить заметку Поделиться</p> <p><b>350 000 Р</b> ★</p> <p>5064120 Продавец 4 года, 6 месяцев на сайте Барнаул</p> <p>Не переводите предоплату! Подробнее...</p> <p>Показать телефон Спросить</p> <p>Продавец сейчас на сайте</p> <table><tr><td>Наличие товара в Барнауле</td><td>В наличии</td></tr><tr><td>Модель автобуса</td><td>ПАЗ 3237</td></tr><tr><td>Объём двигателя</td><td>3 900 куб. см.</td></tr><tr><td>Год выпуска</td><td>2008</td></tr><tr><td>Тип</td><td>Городской</td></tr><tr><td>Количество мест</td><td>17</td></tr><tr><td>Привод</td><td>Задний</td></tr><tr><td>Топливо</td><td>Дизельный</td></tr><tr><td>КПП</td><td>Автомат</td></tr><tr><td>VIN-номер, номер кузова или шасси</td><td>X1M32370A70000169</td></tr></table> <p>Хтс новая турбина,новые форсунки, замена всех тех жидкостей,торг привиде денег</p>	Наличие товара в Барнауле	В наличии	Модель автобуса	ПАЗ 3237	Объём двигателя	3 900 куб. см.	Год выпуска	2008	Тип	Городской	Количество мест	17	Привод	Задний	Топливо	Дизельный	КПП	Автомат	VIN-номер, номер кузова или шасси	X1M32370A70000169	<p><a href="https://spec.drom.ru/barnaul/bus/prodam-paz-3237-85996697.html">https://spec.drom.ru/barnaul/bus/prodam-paz-3237-85996697.html</a></p>
Наличие товара в Барнауле	В наличии																				
Модель автобуса	ПАЗ 3237																				
Объём двигателя	3 900 куб. см.																				
Год выпуска	2008																				
Тип	Городской																				
Количество мест	17																				
Привод	Задний																				
Топливо	Дизельный																				
КПП	Автомат																				
VIN-номер, номер кузова или шасси	X1M32370A70000169																				





11.5. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

«КОПИЯ ВЕРНА»  
ПРЕЗИДЕНТ РОО  
ТАБАКОВА С. А.



**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**  
**из единого государственного реестра**  
**саморегулируемых организаций**  
**оценщиков**

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению  
**Табаковой Светланы Алексеевны**  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация: **Общероссийская**  
**общественная организация «Российское**  
**общество оценщиков»**  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
**г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 9 » июля 2007 г. за № 0003

Директор  
Федеральной регистрационной службы  
 **С.В. Васильев**  
(подпись) (инициалы, фамилия)

 **12 июля 2007 г.**  
(дата)





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Соловьев Максим Николаевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 6705 № 542470, выдан 20.12.2005г.  
ГОМ-2 УВД г. Сургута ХМАО Тюменской области  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«12» мая 2010г.; регистрационный № 006584

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «08» мая 2019 года.

Президент С.А. Табакова

**0026119 \***



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Соловьев Максим Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «12» мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №002299-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;
- №007747-2 от 29.03.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г.

Дата составления выписки 24 мая 2019 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7591R/776/00627/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/00627/0 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Соловьев Максим Николаевич  
Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Андрея Бушуева д. 2 кв. 328

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2020г. и действует до «12» апреля 2021г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и иском, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Иванюк А.А./

Страхователь:

/Соловьев М.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «08» апреля 2020 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-центр» 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова д.1 корпус 2/6, кабинет 12 р/с 40702810867100005036 в ПАО «Сбербанк» к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7202187724
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.08.2020г. по 24 часа 00 минут 31.07.2021г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.08.2018 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	12 000 (Двадцать тысяч) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1755052232 от 08.07.2020г. - Правила страхования.
<b>Представитель Страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002299-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Соловьеву Максиму Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » января 20 21 г.



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	2	0	7	7	0	0	2	4	0	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве



М.А. Мезенцева

Учетный N

7	7	1	4	0	6	4	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «22» июля 2020 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Исх. № 1475 /320-РО  
от «27» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

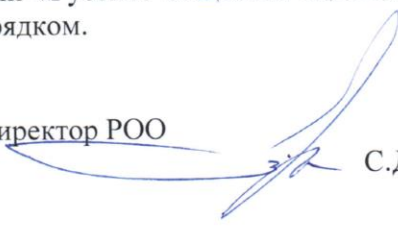
С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет направлено всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО установленным порядком.

Исполнительный директор РОО

  
С.Д.Заякин



11.6. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

<p>Наименование (ф. и. о.) собственника _____</p> <p>Адрес _____</p> <p>Дата продажи (передачи) _____</p> <p>Документ на право собственности _____</p> <p>Особые отметки _____</p> <p>Подпись прежнего собственника м. п. _____</p> <p>Подпись настоящего собственника м. п. _____</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия _____ № _____</p> <p>Государственный регистрационный знак _____</p> <p>Дата регистрации _____</p> <p>Выдано ГИБДД _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p> <p>Отметка о снятии с учета _____</p> <p>Дата снятия с учета _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p> <p style="text-align: center;"><b>52 МР 280325</b></p> <p>Особые отметки _____</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника _____</p> <p>Адрес _____</p> <p>Дата продажи (передачи) _____</p> <p>Документ на право собственности _____</p> <p>Подпись прежнего собственника м. п. _____</p> <p>Подпись настоящего собственника м. п. _____</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия _____ № _____</p> <p>Государственный регистрационный знак _____</p> <p>Дата регистрации _____</p> <p>Выдано ГИБДД _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p> <p>Отметка о снятии с учета _____</p> <p>Дата снятия с учета _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p>	<p style="text-align: center;"><b>ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Павлицы</i></p> <p style="text-align: center;"><b>52 МР 280325</b></p> <p>1. Идентификационный номер (VIN) <b>X1M32370A0000219</b></p> <p>2. Марка, модель ТС <b>PA3 3237-01</b></p> <p>Особые отметки _____</p> <p>3. Наименование (тип ТС) <b>АВТОБУС</b></p> <p>4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) <b>D</b></p> <p>5. Год изготовления ТС <b>2008</b></p> <p>6. Модель, № двигателя <b>ISBE190 31 21610554</b></p> <p>7. Шасси (рама) № <b>отсутствует</b></p> <p>8. Кузов (кабина, прицеп) № <b>X1M32370A0000219</b></p> <p>9. Цвет кузова (кабины, прицепа) <b>БЕЛО - ЗЕЛЕНЫЙ</b></p> <p>10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) <b>190/140</b></p> <p>11. Рабочий объем двигателя, куб. см <b>3820</b></p> <p>12. Тип двигателя <b>ДИЗЕЛЬНЫЙ</b></p> <p>13. Экологический класс <b>ТРЕТИЙ</b></p> <p>14. Разрешенная максимальная масса, кг <b>10250</b></p> <p>15. Масса без нагрузки, кг <b>6500</b></p> <p>16. Организация-изготовитель ТС (страна) <b>ООО "ПАВЛОВСКИЙ АВТОБУСНЫЙ ЗАВОД"</b></p> <p>17. Одобрение типа ТС № <b>ИТС2.Е03141Р1</b> от 29.11.2007г. <b>САТР-ЮИД г. Москва</b></p> <p>18. Страна вывоза ТС _____</p> <p>19. Серия, № ТЛ, ТПО <b>отсутствует</b></p> <p>20. Таможенные ограничения <b>не установлены</b></p> <p>21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС <b>ООО ТЕМЕНЕВЕСТЕСТРАНС</b></p> <p>22. Наименование организации, выдвшей паспорт <b>ООО "ПАВЛОВСКИЙ АВТОБУСНЫЙ ЗАВОД"</b></p> <p>23. Подпись _____</p> <p>24. Адрес выдателя <b>ПТС г. ПАВЛОВО НИКОГОРОДСКОЙ ОБЛ., УЛ. СХВОРОВА, 1</b></p> <p>Дата выдачи <b>31 января 2008 г.</b></p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p>
<p>Наименование (ф. и. о.) собственника <b>Департамент государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры</b></p> <p>Адрес <b>628006, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 5</b></p> <p>Дата продажи (передачи) <b>08 мая 2008 года</b></p> <p>Документ на право собственности <b>№ 644839</b></p> <p>Особые отметки <b>временно по личному делу</b></p> <p>Подпись _____</p> <p>Свидетельство о регистрации серия <b>BA653 98</b> № <b>981793</b></p> <p>Государственный регистрационный знак <b>MR30</b></p> <p>Дата регистрации <b>23.07.2006</b></p> <p>Выдано ГИБДД <b>МРЗО ГИБДД УВД по ХМАО-ЮГРЕ</b></p> <p>м. п. _____ Подпись <i>Будя</i></p> <p>Отметка о снятии с учета _____</p> <p>Дата снятия с учета _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p>	<p>Наименование (ф. и. о.) собственника _____</p> <p>Адрес _____</p> <p>Дата продажи (передачи) _____</p> <p>Документ на право собственности _____</p> <p>Особые отметки _____</p> <p>Подпись прежнего собственника м. п. _____</p> <p>Подпись настоящего собственника м. п. _____</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия _____ № _____</p> <p>Государственный регистрационный знак _____</p> <p>Дата регистрации _____</p> <p>Выдано ГИБДД _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p> <p>Отметка о снятии с учета _____</p> <p>Дата снятия с учета _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p>
<p>Особые отметки _____</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника <b>Федеральное государственное учреждение "Центр федеральной службы по техническому регулированию и метрологии"</b></p> <p>Адрес <b>г. Ханты-Мансийск, ул. Мира 5</b></p> <p>Дата продажи (передачи) _____</p> <p>Документ на право собственности _____</p> <p>Подпись прежнего собственника м. п. _____</p> <p>Подпись настоящего собственника м. п. _____</p> <p>Свидетельство о регистрации серия <b>BA853 86</b> № <b>797788</b></p> <p>Государственный регистрационный знак <b>86TC</b></p> <p>Дата регистрации <b>27.08.2010</b></p> <p>Выдано ГИБДД <b>МРЗО ГИБДД УВД по ХМАО-ЮГРЕ</b></p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p> <p>Отметка о снятии с учета _____</p> <p>Дата снятия с учета _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p>	<p>Особые отметки _____</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника _____</p> <p>Адрес _____</p> <p>Дата продажи (передачи) _____</p> <p>Документ на право собственности _____</p> <p>Подпись прежнего собственника м. п. _____</p> <p>Подпись настоящего собственника м. п. _____</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия _____ № _____</p> <p>Государственный регистрационный знак _____</p> <p>Дата регистрации _____</p> <p>Выдано ГИБДД _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p> <p>Отметка о снятии с учета _____</p> <p>Дата снятия с учета _____</p> <p>м. п. _____ Подпись _____</p>