



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**ЗСК-ЦЕНТР**

Тюменская область, город Тюмень,  
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,  
тел. /факс: 8(3452) 59-30-35  
e-mail : zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001  
Рсч. № 40702810867100005036  
Банк ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647  
ПАО СБЕРБАНК

Отчет утверждаю,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



**ОТЧЕТ № 4/21**  
**об оценке объекта оценки**

<b>Объект оценки:</b>	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре
<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>	26 января 2021 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	27 января 2021 г.

Тюмень, 2021



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №4/21

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

**Уважаемая Динара Эдуардовна!**

В соответствии с Государственным контрактом №11-21 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 21.01.2021 г. (заявка на проведение оценочных работ №2 от 26.01.2021 г.), Оценщиком ООО «ЗСК-Центр» выполнена оценка рыночной стоимости Объекта оценки – Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре.

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 26 января 2021 г., составляет<sup>1</sup>:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость имущества го права владения и пользования в месяц, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость имущества го права владения и пользования в месяц, без учета НДС (20%)
	<b>Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре</b>	<b>2 769 000</b>	<b>2 307 500,00</b>	<b>9 325,01</b>	<b>7 770,84</b>
	В том числе:				
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	147 000	122 500,00	491,67	409,73
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	962 000	801 666,67	3241,67	2701,39
3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	294 000	245 000,00	991,67	826,39
4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	294 000	245 000,00	991,67	826,39
5	Автобус МА3 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152А6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	1 072 000	893 333,33	3608,33	3006,94

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 «РОО».

Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом

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



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 ОБ ОЦЕНКЕ №4/21	2
1. Задание на оценку	5
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
3. Принятые, При проведении оценки объекта оценки, допущения	6
3.1. Допущения, использованные Оценщиком	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
6. Основные факты и выводы	10
7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	11
7.2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки	12
7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	16
8. Анализ рынка объекта оценки и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов	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 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 к сегменту которого относится объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов	20
9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	22
9.1. Описание применения сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке	22
9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	22
9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	24
10. Согласование результатов	39
10.1. Описание процедуры согласования	40
10.2. Обоснование выбора использования весов	41
11. Расчет рыночной стоимости арендной платы	42
11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом	42
11.2. Согласование стоимости арендной платы доходным подходом	45
12. Приложения	47
12.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	47
12.2. Копии источников информации.	49
12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	54



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

<b>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре. В том числе:		
	<b>№ п/п</b>	<b>Инвентарный номер</b>	<b>Наименование</b>
	1	108522000212	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86
	2	108522001400	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186
	3	108522000530	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186
	4	108522000774	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186
5	101050000728	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152А6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.</b>	Вид права: собственность Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано		
<b>Цель и задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Реализация/права пользования на условиях аренды</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>	26 января 2021 г.		
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b>	27 января 2021 г. – 27 июля 2021 г.		
<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>• Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, 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 оценки.</li> <li>• 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 соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li> </ul>		



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В рамках настоящей оценки, итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.</li> </ul>
<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. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

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

При определении рыночной стоимости объекта используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 17 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	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)	Утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29

## 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

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

- 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).

- 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.

- 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).

- 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. №03-07-14/157)

- 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.

- 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.

- 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 оценки.

- В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная в отчете итоговая стоимость объекта оценки (интервала неопределенности), не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной. Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по



идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как - 20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

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

Таблица 4.1

<b>Сведения о Заказчике – юридическом лице</b>	
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, р/с 40601810200003000001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска Депфин Югры (БУ «Центр имущественных отношений» л/с 430315120) БИК: 00716263
<b>Сведения об Оценщике</b>	
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 оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года 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 2021 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2021 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
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
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	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации,



юридического лица	заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232 от 08 июля 2020 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2020 г. по 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
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</b>	
Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: <a href="mailto:info@sraroo.ru">info@sraroo.ru</a> Сайт: <a href="http://sraroo.ru/">http://sraroo.ru/</a>

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

Таблица 5.1

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

Таблица 6.1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №11-21 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 21.01.2021 г.			
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	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре В том числе:			
	№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Год выпуска
	1	108522000212	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	2011
	2	108522001400	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	2016
	3	108522000530	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	2012
	4	108522000774	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	2013
5	101050000728	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	2006	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости пользования в месяц объекта оценки:</b>			
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
	не использовался	не	9 325,01	



Итоговые величины стоимости Объекта оценки <sup>2</sup> на дату оценки 26 января 2021г.	использовался			
	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, без учета НДС (20%)
	2 769 000	2 307 500,00	9 325,01	7 770,84
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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			
<b>Порядковый номер отчета</b>	4/21			
<b>Дата составления отчета</b>	27 января 2021 г.			
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки не производился, доступ к объекту оценки ограничен.			

## 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.**

- Выписка из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на 21.01.2021 г.
- Копии ПТС

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

### 7.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

Субъект права	Вид права	Право подтверждающий документ
Государственная казна Ханты-Мансийского автономного округа-Юрга	Собственность	Выписка из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на 21.01.2021 г

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.

### 7.2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Таблица 7.2.2

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование и характеристика имущества	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.
1	108522000212	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	2011	28.02.2012	3 100 000,00

<sup>2</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке



2	108522001400	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	2016	30.12.2016	5 620 000,00
3	108522000530	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	2012	12.10.2012	3 441 000,00
4	108522000774	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	2013	13.02.2014	1 699 700,00
5	101050000728	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152А6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	2006	17.03.2006	5 896 756,00

\* Копия источника информации приложена к отчету

### 7.2.3. 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.

### 7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Полные сведения о физических свойствах объекта оценки представлены в разделе 6.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

### 7.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

- **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., Дюбюк Д.В., Маслов С. А., Крайникова Т.В., раздел 1 «Введение» подраздел 1.2. «Классификация машин и оборудования», стр.20, таблица № 1.2.1.

Таблица 7.2.3

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	Автомобильная: Экскаваторы, тракторы, погрузчики, лесовозы и др. Подъемная: Погрузчики, гидроманипуляторы, гидростолы, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная: 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	Электропоезда, 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	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и машиноочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченно е 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	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченно е количество предложений	Физический (Коррозионный) 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	Моральное 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 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

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., Дюбюк Д.В., Маслов С. А., Крайникова Т.В.; 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

Таблица 7.2.4

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

Таблица 7.1.1

Транспорт и спецтехника общего применения Описание состояния	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, 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 на основе представленной Заказчиком информации:

Таблица 7.2.5

Наименование объекта оценки	Результаты визуального осмотра объекта	Соотнесение результатов визуального осмотра объекта с данными шкалы экспертных оценок
Транспортные средства в количестве 5 единиц,		



Наименование объекта оценки	Результаты визуального осмотра объекта	Соотнесение результатов визуального осмотра объекта с данными шкалы экспертных оценок
расположенные в ХМАО-Югре		
Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 64-78%.
Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 64-78%.
Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 64-78%.
Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 64-78%.
Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Физическое состояние объекта соответствует диапазону 64-78%.

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 имущества относят потерю стоимости из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, окончание производства, 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.

Функциональное устаревание делят на:

- моральный износ – это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, которое обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных средств труда;
- технологический износ – это следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций, технологий и материалов.

Технический прогресс и появление новых конструкций неизбежно приводят к функциональному износу существующего оборудования.

Функциональный износ означает обесценивание актива вследствие того, что на рынке к моменту оценки появились аналоги рассматриваемого актива, которые удовлетворяют ту же потребность, но имеют лучшее соотношение между ценой и качеством. Часто функциональный износ связывают с понятием морального устаревания.

Функциональное устаревание основных средств выявлено не было.

**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 сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Экономическое (внешнее) устаревание основных средств выявлено не было.

### 7.2.6. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества

**1. 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, расположенный на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

**По данному признаку объект оценки относится к движимому имуществу.**

**Движимое имущество можно разделить на:**

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

По данному признаку объект оценки относится к:

Таблица 7.2.6

Наименование объекта	Показатель
Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре	Транспортные средства

**По этапу жизненного цикла движимое имущество делится на:**

- недавно поступившие и подготавливающиеся к эксплуатации, монтирующиеся, отлаживающиеся, проходящие пробную эксплуатацию;
- находящиеся в эксплуатации;
- временно не эксплуатируемые и находящиеся в капитальном ремонте, на реконструкции, модернизации, переоснащении и т.д.;
- находящиеся на консервации или в запасе (в том числе мобилизационном);
- подготавливаемые к выбытию для продажи или передачи;
- выбывшие из эксплуатации.

**По данному признаку объекты входящие с состав объект оценки относятся к объектам находящимся в эксплуатации.**

### 7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Таблица 7.3.1

Наименование объекта	Назначение/текущее использование
Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре	Транспортные средства

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

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

### 7.5. Анализ наиболее эффективного использования помещений

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо провести совокупность процедур отыскания и обоснования выбора функций наилучшего и наиболее эффективного использования объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего.

Определения наиболее эффективного варианта использования объекта в текущем состоянии базируется на вышеприведенных 4-х критериях:

- Физически возможные варианты использования. При этом оценивается размер, проектные характеристики и состояние объекта оценки.
- Законодательно разрешенное использование. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.
- Варианты использования, приносящие прибыль. Текущее использование объекта оценки должно обеспечивать доход.
- Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

**Заключение.**

В настоящем отчете стоимость объекта оценки будет наибольшей при текущем назначении. Перепрофилирование объектов является нецелесообразным.

**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

**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-ноябрь 2020г.**

Таблица 8.1.1

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 <sup>1)</sup>	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 <sup>2)</sup>	100,9
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

Таблица 8.1.2

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	95,9	97,0	101,8	94,0	102,0
Индекс промышленного		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4



	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь-ноябрь-2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.
производства							
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

Таблица 8.1.3

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь-2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

Источник информации: [https://gks.ru/bgd/regl/b20\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm)

## Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-июнь 2020 года

Динамика социально-экономического развития

Таблица 8.1.4

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-июнь			
	2019	2020	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,2	96,5	100,7	95,1
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	100,6	101,2 <sup>1</sup>	92,3	115,5 <sup>1</sup>
Ввод в действие жилых домов, в %	103,7	88,6 <sup>2</sup>	94,2	105,0 <sup>2</sup>
Среднедушевые денежные доходы населения <sup>3</sup> , рублей	34513,0	31246,0 <sup>1</sup>	56176,0	50804,0 <sup>1</sup>
Реальные денежные доходы населения, %	99,6	100,9 <sup>1</sup>	101,7	102,3 <sup>1</sup>
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	46210,0	49084,0 <sup>4</sup>	73697,0	76755,0 <sup>4</sup>
Реальная заработная плата, %	101,9	103,4 <sup>4</sup>	101,0	103,2 <sup>4</sup>
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,1	93,6	101,8	95,6

Индекс физического объема платных услуг населению, %	98,8	80,1	100,5	81,5
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,5	102,6	102,1	102,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	11138,0	8518,6 <sup>4</sup>	1 729,9	1258,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,5	x
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	1,00	3,70	0,44	2,50

<sup>1</sup> информация за январь-март 2020 года

<sup>2</sup> в целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

<sup>3</sup> в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения от 02.07.2014г. (с изменениями от 20.11.2018г.)

<sup>4</sup> информация за январь-май 2020 года

**Источник информации:** [https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogisotsialno\\_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty\\_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga\\_-YUgry-yanvar\\_iyun-2020\\_4533\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogisotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga_-YUgry-yanvar_iyun-2020_4533_.pdf)

## 8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты относятся к сегменту рынка – рынок автобусов.

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

Впервые после четырехлетнего роста рынок автобусов в России показал падение. Так, по данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2020 году объем рынка новых автобусов (без учета LCV) составил 13,2 тыс. единиц, что на 5% меньше, чем в 2019-м.

В марочной структуре первенство удерживает отечественный «ПАЗ». Его доля в общем объеме составила 48%, что соответствует 6 348 экземплярам (-21%). Второе место в рейтинге занял «ЛИАЗ» – за 12 месяцев прошлого года в нашей стране было куплено 2 514 автобусов этой марки, причем, в отличие от лидера, ее динамика положительная (+56%). Замыкает тройку лидеров «НЕФАЗ» с результатом 1 551 экземпляр (+47%). Кроме них, в ТОП-5 самых популярных автобусных брендов также вошли белорусский «МАЗ» (693 шт.; +49%) и российский «КАВЗ» (423 шт.; -0,2%).

Эксперты отметили, что половина марок, входящих в ТОП-10, по итогам 2020 года продемонстрировала рост, причем выраженный двузначными числами: в диапазоне от +21% («КАМАЗ») до +56% («ЛИАЗ»). Однако другая половина показала падение, в основном также выразившееся двузначными числами. Самое сильное – у китайского Yutong (-54%).

В модельном рейтинге российского автобусного рынка две первых строчки занимают представители Павловского автобусного завода. Лидирует высокопольный автобус малого класса ПАЗ-3205 (3 168 шт.). На второй строчке – автобус малого класса ПАЗ-3204 (1 967 шт.). Третьим стал низкопольный городской автобус ЛИАЗ-5292 (1 758 шт.). В первую пятерку попали также низкопольный НЕФАЗ-5299 (1 551 шт.) и ПАЗ-4234 (963 шт.). Остальные модели разошлись тиражом менее 400 экземпляров.

Эксперты также отмечают, что по итогам декабря 2020 года рынок новых автобусов в нашей стране составил 1710 экземпляров, что на 2% ниже, чем в декабре 2019-го.

Источник: <https://www.autostat.ru/news/47042/> © Автостат.

**8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке к сегменту которого относится объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов**

Можно выделить следующие основные ценнообразующие факторы, влияющие на стоимость АТМС:

**Основные ценнообразующие факторы транспортных средств:**

Таблица 8.4.1

№ п.п.	Элемент сравнения	Обоснование выбора
1	Год выпуска	При эксплуатации автомобилей более 10-15 лет разница в возрасте для объектов в 1-2 года не является ценнообразующей. Стоимость таких автомобилей уравнивается и находится в прямой зависимости от технического состояния.
2	Пробег	Ресурсы узлов и агрегатов легкового транспорта напрямую зависит от пробега.
3	Тип руля	Цены на автомобили с правым рулем ниже цен на леворукие. Это связано с большей аварийностью таких машин, следовательно продать такую машину сложнее.
4	Тип коробки передач	Автомобиль укомплектованный автоматом стоит дороже чем укомплектованный механикой и разница порой очень существенная. Данная характеристика оказывает существенное влияние на стоимость автомобиля.
5	Тип двигателя	Автомобили с дизельными двигателями традиционно стоят дороже и в обслуживании и в приобретении.
6	Мощность двигателя	Мощность двигателя существенно влияет на стоимость автомобиля.
7	Объем двигателя	Объем двигателя существенно влияет на стоимость автомобиля.
8	Техническое состояние автомобиля	Техническое состояние легковых автомобилей при подборе аналогов, совпадающих по всем характеристикам, является основным ценнообразующим фактором.
9	Дата продажи	Корректировка на дату продажи вносится в случае изменения условий на рынке и цены на нем, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта.
10	Условия эксплуатации	Природно-климатические условия влияют на тепловые и другие режимы работы агрегатов и соответственно на их техническое состояние и надёжность.

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)

## **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).

**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).

Стоимость объектов оценки определяется затратным подходом с помощью следующих методов:

- по агрегатный (поэлементный) расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по цене однородного объекта.

**Поагрегатный (поэлементный) расчет.** Данная методика применима в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести, и цены на которые известны на рынке. При этом исходят из того, что сборка такого



изделия несложна и может быть выполнена самим потребителем.

**Анализ и индексация затрат.** Состоит в приведении старой стоимости (цены) объекта к современному уровню цен с помощью корректирующих индексов (индексов-дефляторов). Если известны ценовые индексы для той группы продукции, к которой относится данный объект, за временной интервал от момента старой цены до момента оценки, то осуществляют прямое индексирование цены объекта.

**Метод расчета по цене однородных объектов.** В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Причем однородный объект может иметь совсем другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект пользуется определенным спросом на рынке, и цена на него известна.

**Вывод:** В рамках настоящей оценки Оценщику невозможно применить затратный подход для всех транспортных средств кроме МАЗ, объекты оценки в данной комплектации (модификации) не выпускаются. При определении рыночной стоимости МАЗ затратный подход будет использован.

**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).

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 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.

Наиболее предпочтительной информацией, с точки зрения достоверности, являются цены сделок купли - продаж. Однако такая информация является малодоступной, поэтому, в основном, используются цены предложения, опубликованные в справочно-аналитических и периодических изданиях, прайс-листах торгующих организаций, скорректированные должным образом при помощи соответствующих методик.

Для определения рыночной стоимости транспортного средства Оценщик формирует банк данных по стоимости аналогичных объектов, путем подбора объектов аналогов и приведения их стоимости в сопоставимый вид.

**Вывод:** В рамках настоящей оценки Оценщику представляется возможным, применить метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода для всех транспортных средств за исключением МАЗ.

**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.

Доходный подход при оценке ТС, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств:

- доходный подход даёт достаточно точные результаты в случае, когда объект оценки является типично доходным объектом, способным генерировать доход как самостоятельная единица;



- автомобили являются, с одной стороны массовыми изделиями, с другой - не являются типично доходными объектами, поэтому их оборот на рынке, в подавляющем большинстве, подчиняется закономерностям рынков с совершенной конкуренцией.

**Вывод:** Объект оценки не является доходоприносящим объектом и не используется в коммерческих целях. На дату оценки отсутствует информация о сдаче аналогичных объектов в аренду. Следовательно, от применения доходного подхода в рамках данной оценки решено отказаться.

**Вывод:** Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данной оценки применяется сравнительный и затратный подходы.

### 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:



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

где

$P_{\text{сн}}$  – 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
<b>Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86</b>	<b>2011</b>		<b>ХМАО-Югра</b>		
Аналог 1	2009	300 000	г. Люберцы	<a href="https://spec.drom.ru/lyubertsy/bus/kavz-4235-32-avrora-89204501.html">https://spec.drom.ru/lyubertsy/bus/kavz-4235-32-avrora-89204501.html</a>	12.01.2021
Аналог 2	2010	250 000	г. Кемерово	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_kavz_4235-32_1504907034">https://www.avito.ru/kemerovo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_kavz_4235-32_1504907034</a>	03.01.2021
Аналог 3	2008	390 000	г. Трехгорный	<a href="https://www.avito.ru/trehgornyy/gruzoviki_i_spetstehnika/kavz_4235-32_1988805846">https://www.avito.ru/trehgornyy/gruzoviki_i_spetstehnika/kavz_4235-32_1988805846</a>	09.01.2021
<b>Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186</b>	<b>2016</b>		<b>ХМАО-Югра</b>		
Аналог 1	2014	1 850 000	г. Тихвин	<a href="https://spec.drom.ru/tikhvin/bus/prodaetsja-avtobus-kavz-4238-42-88157307.html">https://spec.drom.ru/tikhvin/bus/prodaetsja-avtobus-kavz-4238-42-88157307.html</a>	07.12.2020
Аналог 2	2013	1 100 000	г. Кемерово	<a href="https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/kavz-4238-42-75295924.html">https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/kavz-4238-42-75295924.html</a>	13.12.2020
Аналог 3	2015	2 500 000	г. Оренбург	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobus_kavz-4238_2015g_2051992814">https://www.avito.ru/orenburg/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobus_kavz-4238_2015g_2051992814</a>	06.01.2021
<b>Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В</b>	<b>2012</b>		<b>ХМАО-Югра</b>		

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



<b>905AO186</b>					
Аналог 1	<b>2010</b>	750 000	г. Кемерово	<a href="https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/pr odam-avtobus-85505556.html">https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/pr odam-avtobus-85505556.html</a>	09.01.2021
Аналог 2	<b>2009</b>	499 000	г. Челябинск	<a href="https://spec.drom.ru/chelyabinsk/bus/p rodaetsja-paz-avrora-87700569.html">https://spec.drom.ru/chelyabinsk/bus/p rodaetsja-paz-avrora-87700569.html</a>	28.12.2020
Аналог 3	<b>2008</b>	300 000	г. Краснодар	<a href="https://spec.drom.ru/krasnodar/bus/me zhdugorodnij-avtobus-kavz-4238-02-83148801.html">https://spec.drom.ru/krasnodar/bus/me zhdugorodnij-avtobus-kavz-4238-02-83148801.html</a>	25.01.2021
<b>Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186</b>	<b>2013</b>		<b>ХМАО-Югра</b>		
Аналог 1	<b>2010</b>	750 000	г. Кемерово	<a href="https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/pr odam-avtobus-85505556.html">https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/pr odam-avtobus-85505556.html</a>	09.01.2021
Аналог 2	<b>2009</b>	499 000	г. Челябинск	<a href="https://spec.drom.ru/chelyabinsk/bus/p rodaetsja-paz-avrora-87700569.html">https://spec.drom.ru/chelyabinsk/bus/p rodaetsja-paz-avrora-87700569.html</a>	28.12.2020
Аналог 3	<b>2008</b>	300 000	г. Краснодар	<a href="https://spec.drom.ru/krasnodar/bus/me zhdugorodnij-avtobus-kavz-4238-02-83148801.html">https://spec.drom.ru/krasnodar/bus/me zhdugorodnij-avtobus-kavz-4238-02-83148801.html</a>	25.01.2021

\*Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету.

## 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.

*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

Наименование	Год выпуска	Характер цены	Место дислокации	Дата подачи объявления
<b>Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86</b>	<b>2011</b>	-	<b>ХМАО-Югра</b>	
Аналог 1	<b>2009</b>	Цена предложения	г. Люберцы	12.01.2021
Аналог 2	<b>2010</b>	Цена предложения	г. Кемерово	03.01.2021
Аналог 3	<b>2008</b>	Цена предложения	г. Трехгорный	09.01.2021



Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	2016	-	ХМАО-Югра	
Аналог 1	2014	Цена предложения	г. Тихвин	07.12.2020
Аналог 2	2013	Цена предложения	г. Кемерово	13.12.2020
Аналог 3	2015	Цена предложения	г. Оренбург	06.01.2021
Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	2012	-	ХМАО-Югра	
Аналог 1	2010	Цена предложения	г. Кемерово	09.01.2021
Аналог 2	2009	Цена предложения	г. Челябинск	28.12.2020
Аналог 3	2008	Цена предложения	г. Краснодар	25.01.2021
Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	2013	-	ХМАО-Югра	
Аналог 1	2010	Цена предложения	г. Кемерово	09.01.2021
Аналог 2	2009	Цена предложения	г. Челябинск	28.12.2020
Аналог 3	2008	Цена предложения	г. Краснодар	25.01.2021

#### 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.

- **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
Жилые дорожный 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 0,9**.

**• 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 9.3.4

Климатическая характеристика региона	Коэффициент климатической характеристики региона
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**

Таблица 9.3.5

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	Влажный



Северная Осетия, Чеченская Республика, Краснодарский край, Ставропольский край, Калининградская область, Ростовская область	
Остальные районы	Умеренный

## Шкала корректировки на местоположение

Таблица 9.3.6

Наименование	Административно-территориальное положение	Коэффициент климатической характеристики региона	Корректировка на местоположение
<b>Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86</b>	<b>ХМАО-Югра</b>	<b>1,12</b>	
Аналог 1	г. Люберцы	<b>1,00</b>	0,89
Аналог 2	г. Кемерово	<b>1,12</b>	1,00
Аналог 3	г. Трехгорный	<b>1,05</b>	0,94
<b>Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186</b>	<b>ХМАО-Югра</b>	<b>1,12</b>	
Аналог 1	г. Тихвин	<b>1,00</b>	0,89
Аналог 2	г. Кемерово	<b>1,12</b>	1,00
Аналог 3	г. Оренбург	<b>1,00</b>	0,89
<b>Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186</b>	<b>ХМАО-Югра</b>	<b>1,12</b>	
Аналог 1	г. Кемерово	<b>1,12</b>	1,00
Аналог 2	г. Челябинск	<b>1,05</b>	0,94
Аналог 3	г. Краснодар	<b>1,05</b>	0,94
<b>Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186</b>	<b>ХМАО-Югра</b>	<b>1,12</b>	
Аналог 1	г. Кемерово	<b>1,12</b>	1,00
Аналог 2	г. Челябинск	<b>1,05</b>	0,94
Аналог 3	г. Краснодар	<b>1,05</b>	0,94

- **Год выпуска**

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

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

- **Рабочий объем двигателя**

При существенной разнице в мощности и объеме двигателя между объектом оценки и подобранными объектами-аналогами, вводится корректировка на технические параметры по формуле:

$$K = \left( \frac{X_o}{X_a} \right)^{0,8} \quad (9.3.2)$$

где **K** - величина корректировки на технические параметры,

**X<sub>o</sub>** – параметр объекта оценки,

**X<sub>a</sub>** – параметр объекта-аналога,

**0,8** – коэффициент торможения цены.<sup>4</sup>

Рабочий объем двигателей объекта оценки и подобранных объектов-аналогов совпадает.

Незначительные различия вызваны тем, что в объявлениях данные указываются округленно. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

- **Техническое состояние и пробег**

Объект оценки относится к категории «бывших в эксплуатации» автотранспортных средств. Для оцениваемого транспортного средства найдены аналоги, находящиеся в техническом состоянии,

<sup>4</sup> Источник информации: Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/ Н. Д. Дронова, Ю. Я. Еленева, А. Н. Имшенецкий. – М.: Дело, 1998. – 240 с.).



отличном от оцениваемого объекта. В связи, с чем возникает необходимость откорректировать стоимость аналогов на сопоставимость с оцениваемым объектом по техническому состоянию.

В связи с невозможностью учесть индивидуальный эксплуатационный износ для быстроизнашивающихся деталей и узлов, которые в процессе эксплуатации могут заменяться неоднократно, их износ следует принимать равным износу ТС.

Расчет корректировки на техническое состояние ведется по следующей формуле:

$$K = \frac{100\% - \text{Ио.о.}}{100\% - \text{Ио.а.}} \quad (9.3.3)$$

где: **Ио.о.** – износ объекта оценки, %;

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

#### Определение износа объекта оценки и объектов-аналогов

**Физический износ** определяется как потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и под воздействием окружающей среды. Различают - устранимый износ, когда объект можно физически восстановить и это будет экономически оправдано, и неустрашимый износ, когда объект не подлежит восстановлению.

Существуют следующие методы расчета физического износа:

- метод укрупненной оценки технического состояния;
- метод по возрасту и пробегу транспортного средства с начала эксплуатации.
- метод срока жизни;
- метод остаточного срока службы;
- метод снижения доходности;
- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета.

Объект оценки относится к категории «бывших в эксплуатации» автотранспортных средств. Для оцениваемого транспортного средства найдены аналоги, находящиеся в отличном от Объекта оценки состоянии. В связи, с чем возникает необходимость откорректировать стоимость аналогов на сопоставимость с оцениваемым объектом по техническому состоянию.

Оценщиками принято решение определять физический износ экспертным методом на основании данных предоставленных Заказчиком.

Для обеспечения единого подхода к оценке технического состояния АМТС различными экспертами и снижения влияния субъективности РД 37.009.015-98 (с изменениями №№1,2,3) рекомендуется использовать таблицу оценки состояния (износа) осматриваемого АМТС при первичном определении состояния АМТС.

#### Установление износа объектов-аналогов

Оценщиком принято решение определять физический износ экспертным методом на основании фотоматериалов и на основании имеющейся информации об их техническом состоянии, указанной в объявлениях о продаже с использование таблицы 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., Дюбюк Д.В., Маслов С. А., Крайникова Т.В.; 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

Таблица 9.3.7



**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, %	Стандарт- ное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Описание состояния					
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, 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	

## Шкала корректировок на техническое состояние

Таблица 9.3.8

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Установленн ый износ, %	Корректировка на техническое состояние
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	2011	71	
	Аналог 1	2009	43	0,51
	Аналог 2	2010	57	0,67
	Аналог 3	2008	43	0,51
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	2016	64	
	Аналог 1	2014	43	0,63
	Аналог 2	2013	57	0,84
	Аналог 3	2015	36	0,56



3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	2012	71	
	Аналог 1	2010	43	0,51
	Аналог 2	2009	57	0,67
	Аналог 3	2008	71	1,00
4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	2013	71	
	Аналог 1	2010	43	0,51
	Аналог 2	2009	57	0,67
	Аналог 3	2008	71	1,00

При предоставлении Заказчиком иной информации о техническом состоянии объекта оценки отличного от установленного значения, введенные корректировки будут иными. Шкала и процедура корректирования на техническое состояние не меняется от одного объекта-аналога к другому.

• **Экономические характеристики использования объекта.** Стоимость объекта оценки определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены для сопоставимого объекта.

Подобранные объекты-аналоги являются транспортными средствами такой же марки, как и оцениваемый объект. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

**6. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.**

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**7. Анализ достаточности и достоверности информации.**

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (9.3.7)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;  
 $P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{\alpha} (P_i - P_{\text{н\ddot{o}}})^2}{n-1}} \quad (9.3.8)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб.;  
 $n$  - количество элементов выборки;  
 $P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Расчет коэффициента вариации, для полученной выборки, представлен в таблице ниже.



Таблица 9.3.9

№ п/п	Наименование	P <sub>н</sub> , руб.	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	P <sub>н</sub> × K <sub>1-i</sub> , руб	P <sub>сп</sub> , с учетом НДС, руб.*	P <sub>сп</sub> , без учета НДС руб.	σ, руб.	U, %
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86						147 000	122 500,00	23 065	16
	Аналог 1	300 000	0,90	0,89	0,51	122 553				-17%
	Аналог 2	250 000	0,90	1,00	0,67	150 750				3%
	Аналог 3	390 000	0,90	0,94	0,51	168 269				14%
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186						962 000	801 666,67	147 005	15
	Аналог 1	1 850 000	0,90	0,89	0,63	933 566				-3%
	Аналог 2	1 100 000	0,90	1,00	0,84	831 600				-14%
	Аналог 3	2 500 000	0,90	0,89	0,56	1 121 400				17%
3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186						294 000	245 000,00	46 180	16
	Аналог 1	750 000	0,90	1,00	0,51	344 250				17%
	Аналог 2	499 000	0,90	0,94	0,67	282 843				-4%
	Аналог 3	300 000	0,90	0,94	1,00	253 800				-14%
4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186						294 000	245 000,00	46 180	16
	Аналог 1	750 000	0,90	1,00	0,51	344 250				17%
	Аналог 2	499 000	0,90	0,94	0,67	282 843				-4%
	Аналог 3	300 000	0,90	0,94	1,00	253 800				-14%

\* Стоимость определена с учетом округления

\*\* Рекомендуемые коэффициенты вариации стоимости объектов оценки, наземных транспортных средств, определены по Учебно-методическому пособию «Оценка стоимости транспортных средств» под редакцией М.П. Улицкого.



## Рекомендуемые коэффициенты вариации стоимости наземных автотранспортных средств

Таблица 9.3.10

Объект оценки	Коэффициент вариации, $V$ , %
Новые наземные автотранспортные средства	10
<b>Подержанные наземные автотранспортные средства</b>	<b>20</b>
Запасные части	20
1 нормо-ч по ремонту	25

Согласно таблице 9.3.9 рассчитанный коэффициент вариации объекта оценки не превышает рекомендуемый коэффициент вариации для подержанных транспортных средств. В результате, полученные значения признаются устойчивыми и надежными.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Данная информация является достаточной.**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «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».

Отклонение в цене скорректированных объектов-аналогов (идентичных (однородных) товаров) от итоговой стоимости не превышает 20% - уровень существенности, установленный НК РФ.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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.

**У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.****8. 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**

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%)
	<b>Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре</b>	<b>1 697 000</b>	<b>1 414 166,67</b>
	В том числе:		
1	Автобус КАВ3 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	147 000	122 500,00
2	Автобус КАВ3 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	962 000	801 666,67
3	Автобус КАВ3 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	294 000	245 000,00
4	Автобус КАВ3 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	294 000	245 000,00



#### 9.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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

Затратный подход представляет собой 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).

При Затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта.

#### Обоснование выбора, примененного Оценщиком, метода оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход к оценке практически реализуется в следующих методиках:

- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по цене однородного объекта.

**Поагрегатный (поэлементный) расчет.** Данная методика применима в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести, и цены на которые известны на рынке. При этом исходят из того, что сборка такого изделия несложна и может быть выполнена самим потребителем.

**Анализ и индексация затрат.** Состоит в приведении старой стоимости (цены) объекта к современному уровню цен с помощью корректирующих индексов (индексов-дефляторов). Если известны ценовые индексы для той группы продукции, к которой относится данный объект, за временной интервал от момента старой цены до момента оценки, то осуществляют прямое индексирование цены объекта.

**Метод расчета по цене однородных объектов.** В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Причем однородный объект может иметь совсем другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект пользуется определенным спросом на рынке, и цена на него известна.

Оценщик, изучив качественные и количественные характеристики объекта оценки, осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

На дату проведения оценки выявлено достаточное количество объектов аналогичных объекту оценки по качественным и количественным характеристикам. В связи с этим, применение метода расчета по цене однородных объектов наиболее целесообразно.

#### Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Метод расчета по цене однородного объекта в рамках затратного подхода в целях определения стоимости реализуется в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор единиц сравнения и элементов сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки;
3. Сравнительный анализ объекта оценки;
4. Определение средней стоимости новых аналогичных ТС;
5. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
7. Расчет откорректированной стоимости ТС.
8. Вывод о стоимости в рамках затратного подхода

Расчет откорректированной стоимости объекта оценки осуществляется по формуле 9.4.1.

$$P_{\text{зат}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где  $P_{\text{сп}}$  – стоимость объекта оценки полученная в рамках затратного 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 аналогов

**Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается 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.

В качестве объектов аналогов была выбрана модель, которая является точной копией объекта оценки.

Выбранные аналоги для оцениваемого объекта представлены в таблице 9.4.1:

Таблица 9.4.1

Наименование объекта	Наименование объекта	Цена, руб.	Продавец	Источник информации
Объект-аналог	МАЗ 152А62	5 474 500	РегионМАЗсервис	<a href="https://www.vologdamaz.ru/catalog.html?cid=58">https://www.vologdamaz.ru/catalog.html?cid=58</a>

\* Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету.

### 2. Выбор единиц сравнения и элементов сравнения Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.

**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.

**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;
- Объем двигателя;
- Техническое состояние автомобиля (физический износ);
- Тип руля;
- Тип коробки передач;
- Дата предложения на продажу.

### 3. Сравнительный анализ объекта оценки

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

Таблица 9.4.2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог
Марка/модель	МАЗ 152А62	МАЗ 152А62
Дата подачи объявления	Дата оценки 26 января 2021г.	26 января 2021г.
Техническое состояние	78%	Новое, 0%



\* Объект-аналог является специализированным автомобилем. Оценщик допускает, что данный аналог сопоставим по техническим характеристикам с объектом оценки на дату оценки.

- Марки и модели объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировок по данным элементам сравнения не требуется;
- 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. В настоящей оценке цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи не требуется;
- Объем двигателей объекта оценки и объектов-аналогов совпадает. Незначительные различия вызваны тем, что в объявлениях данные указываются округленно. Корректировок по данным элементам сравнения не требуется.
- Наиболее важными параметрами для определения точного значения рыночной стоимости транспортных средств является совпадение технических характеристик оцениваемых объектов и выбранных аналогов. В случае нахождения прямых аналогов (объектов той же модели/марки с сопоставимыми техническими характеристиками), ключевую роль в установлении справедливой стоимости имущества играет техническое состояние объекта оценки. **Техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов различное, вследствие чего необходимо провести корректировку по данному элементу сравнения.**
- Тип руля и коробки передач объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировок по данным элементам сравнения не требуется;
- Объекты-аналоги полностью сопоставимы с оцениваемым транспортным средством по техническим характеристикам, дополнительных корректировок на технические решения или комплектность не требуется.

#### 4. Анализ достаточности и достоверности информации.

В рамках затратного подхода Анализ достаточности и достоверности проводится после выбора объектов-аналогов и определения стоимости замещения объектов оценки.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (9.4.1)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad (9.4.2)$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Стоимости замещения определяется как средневзвешенная стоимость однородных объектов (объектов аналогов):

$$P_{cp} = \frac{\sum P_1 + \dots + P_n}{n} \quad (9.4.3)$$

где  $P_{cp}$  - стоимость замещения, руб.;



$P_n$  – стоимость однородного объекта, руб. ;  
 $n$  – количество однородных объектов.

В данном случае расчет коэффициента вариации не производится, так как выбран 1 объект-аналог.

**Данная информация является достаточной.**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «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».

#### Отклонение в скорректированной стоимости предложения объектов аналогов от итоговой стоимости

Таблица 9.4.3

№ п/п	Объект аналог	Скорректированная цена предложения, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Отклонение от итоговой стоимости, %
1	МАЗ 152А62	5 474 500	5 474 500	0%

Отклонение в цене скорректированных объектов-аналогов (идентичных (однородных) товаров) от итоговой стоимости не превышает 20% - уровень существенности, установленный НК РФ.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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.

**У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.**

#### 5. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

##### Корректировка на техническое состояние (физический износ) ( $K_1$ )

**Износ (D)** – это потеря стоимости объекта в результате снижения его эксплуатационных характеристик.

Для определения величины накопленного износа в настоящем отчете применяется техника разбивки на виды износа.

Суть техники заключается в детальном анализе влияния на стоимость объекта изменения характеристик улучшений вследствие их:

- физического износа;
- функционального устаревания;
- внешнего устаревания.

Степень накопленного (общего) износа, методом разбивки на виды износа, определяется по формуле (9.4.6):

$$D = 1 - (1 - D_{\text{физ}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{вн}})$$

где:  $D$  – коэффициент общего или совокупного износа;

$D_{\text{физ}}$  - коэффициент физического износа;

$D_{\text{фун}}$  – коэффициент функционального устаревания;

$D_{\text{вн}}$  – коэффициент экономического (внешнего) устаревания.

#### Определение износа объектов-аналогов



Учитывая, что подобранные объекты-аналоги являются абсолютно новыми, без признаков эксплуатации транспортными средствами, их накопленный (общий) износ принимается на уровне 0%.

#### Определение износа объекта оценки

Общий накопленный износ Объекта оценки равен физическому износу и составляет 78% согласно таблиц 7.2.4, 7.2.5.

#### Расчет корректировки на техническое состояние

Расчет корректировки на техническое состояние ведется по следующей формуле (9.4.3):

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

где: **Ио.о.** – износ объекта оценки, %;

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

#### Шкала корректировки на техническое состояние (K<sub>1</sub>)

Таблица 9.4.4

Наименование объекта	Год выпуска	D, %	K <sub>1</sub>
Объект оценки	2006	78	
Объект-аналог	Новое	0	0,22

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

(K<sub>2</sub>)

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.

#### Шкала корректировки на условия эксплуатации (K<sub>2</sub>)

Таблица 9.4.5

Наименование объекта	Место эксплуатации	Коэффициент А	K <sub>2</sub>
Объект оценки	ХМАО-Югра	1,12	
Объект-аналог	Не эксплуатировался	1,00	0,89

#### 6. Расчет откорректированной стоимости ТС

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода, с учетом корректировки на техническое состояние и условия эксплуатации представлен в таблице.

#### Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таблица 9.4.6

Наименование объекта	Год выпуска	Pn, руб.	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	Pзатр, руб.*
Объект оценки	2006				
Объект-аналог	2021	5 474 500	0,22	0,89	1 072 000

\* Стоимость определена с учетом округления.

#### Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%)
5	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	1 072 000	893 333,33

## 10. 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:  
**Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре, с учетом НДС**

Таблица 10.1.

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	147 000	не применялся	не применялся
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	962 000	не применялся	не применялся
3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	294 000	не применялся	не применялся
4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	294 000	не применялся	не применялся
5	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	не применялся	1 072 000	не применялся

### 10.1. 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 10.1.1

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:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (10.1.1)$$

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.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (10.1.2)$$

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:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (10.1.3)$$

где:  $WI_n$  - 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.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad (10.1.4)$$

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

$WI_n$  - 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. Таким образом, стоимость, полученная в рамках подхода, является итоговой величиной стоимости.

### Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки

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, на дату оценки 26 января 2021 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%)
	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре	2 769 000	2 307 500,00



	В том числе:		
1	Автобус КАВ3 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	147 000	122 500,00
2	Автобус КАВ3 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	962 000	801 666,67
3	Автобус КАВ3 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	294 000	245 000,00
4	Автобус КАВ3 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	294 000	245 000,00
5	Автобус МА3 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152А6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	1 072 000	893 333,33

## 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 11.1. Расчет рыночной стоимости 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:

$$A = \frac{PC \times R}{100\%}$$

где: А - арендная плата, руб.;

РС - рыночная стоимость;

R – 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 10, составила: 2 769 000 руб.

#### **Определение ставки дохода на капитал**

##### **Безрисковая ставка.**

В настоящем отчете безрисковая ставка принята на уровне ключевой ставки Центрального банка РФ на дату оценки (<https://www.cbr.ru/>) 4,25%.



**Премия за риск.** В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в объект подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи имущества, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект 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 объекта 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 11.1.2

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>1,0</b>									

Премия за риск для объекта оценки составляет **1,0%**.

**Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта.** Размер премии определяются необходимыми временными затратами на реализацию объекта. Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции имущества вырос и составляет от 3 до 6 месяцев. В связи с кризисной ситуацией на рынке и особенностью объекта, принимается максимальное значение.

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

Таблица 12.1.3

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>	

Согласно проведенному анализу, типичный размер премии за инвестиционный менеджмент для России в среднем составляет **1,20%**.

**Норма возврата капитала.** В настоящем отчете Оценщиком принято решение не учитывать норму возврата капитала для объектов имущества, так как предполагается что с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки вложенный в оцениваемые объекты оценки капитал был 100% возмещен.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

По данным Центрального банка цель по инфляции в России в январе 2021 г. составила:

Цель по инфляции

**4,0%**

Рис. 11.1.2 Информация с сайта Центрального банка РФ (уровень инфляции)

$$Z = (4,25\% + 1\% + 1,59\% + 1,2\%) - 4,0\% = 4,04\%$$

## Расчет арендной платы объекта оценки

Таблица 11.1.4

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость единицы наименования, с учетом НДС (20%), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы, руб. с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость имущества го права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость имущества го права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб.
	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре	2 769 000			9 325,01	7 770,84
	В том числе:					
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	147 000	4,04	5 900	491,67	409,73
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	962 000	4,04	38 900	3241,67	2701,39
3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	294 000	4,04	11 900	991,67	826,39



4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	294 000	4,04	11 900	991,67	826,39
5	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	1 072 000	4,04	43 300	3608,33	3006,94

**Заключение по доходному подходу**

Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 26 января 2021 г., составляет:

Таблица 11.1.5

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, без учета НДС (20%)
	<b>Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре</b>	<b>9 325,01</b>	<b>7 770,84</b>
	В том числе:		
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	491,67	409,73
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	3241,67	2701,39
3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	991,67	826,39
4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	991,67	826,39
5	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	3608,33	3006,94

**11.2. Согласование стоимости арендной платы доходным подходом**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

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

**Результаты оценки, полученные при расчете рыночной стоимости имущественного права владения и пользования в месяц объектом оценки на дату оценки 26 января 2021 г.**

Таблица 11.2.1

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре	Не применялся	Не применялся	<b>9 325,01</b>



Для определения итоговой стоимости объекта оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования сравнительного и затратного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости права владения и пользования объектом.

### Заключение об итоговой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 26 января 2021 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в месяц, без учета НДС (20%)
	<b>Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре</b>	<b>2 769 000</b>	<b>2 307 500,00</b>	<b>9 325,01</b>	<b>7 770,84</b>
	В том числе:				
1	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	147 000	122 500,00	491,67	409,73
2	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	962 000	801 666,67	3241,67	2701,39
3	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	294 000	245 000,00	991,67	826,39
4	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	294 000	245 000,00	991,67	826,39
5	Автобус МАЗ 152А62, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	1 072 000	893 333,33	3608,33	3006,94

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки:



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%) руб.	Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.
1	Транспортные средства в количестве 5 единиц, расположенные в ХМАО-Югре	2 769 000	2 215 200	3 322 800

Отчет составил Оценщик:

Соловьев М.Н.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 12.1. 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)

**Частные случаи рыночной стоимости:**

При определении стоимости объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки определяется **инвестиционная стоимость**

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен (п.7 ФСО №2)

При определении стоимости, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества, определяется **ликвидационная стоимость**.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п.8 ФСО №2)

**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)

## 12.2. Копии источников информации.

КАвЗ 4235-32 Аврора в Люберцах

300 000 Р

14361088

Продвиж. 1 год. 9 месяцев на сайте Люберцы

Позвонить телефону Спросить

Модель товара в Люберцах	В наличии
Модель автобуса	КАвЗ 4235-32
Объем двигателя	4 К70 куб. см.
Год выпуска	2000
Состояние	Вку
Тип	Городской
Количество мест	30
Привод	Задний
Топливо	Дизельный
Дополнительно	С наружным рабочим
ИТТ	Механика

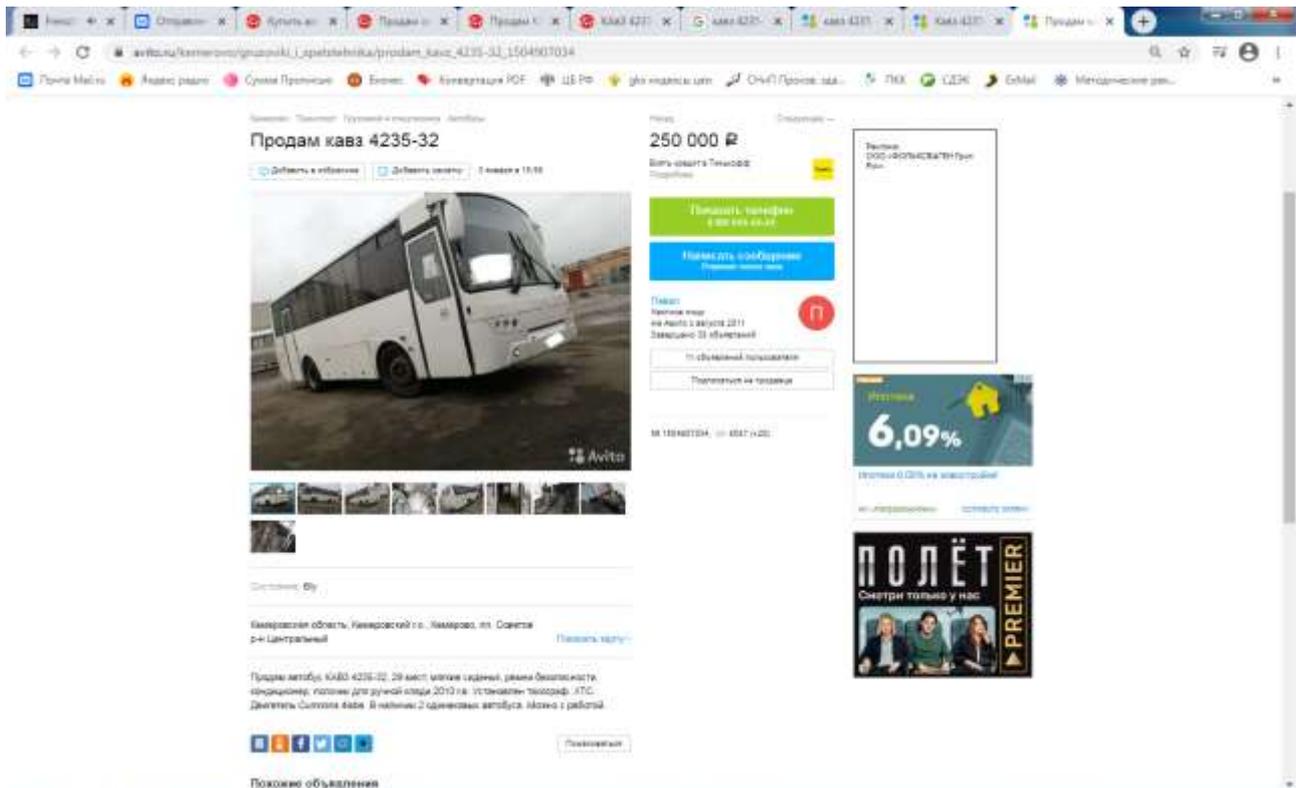
Счет на VIN-код @

VIN	X015E70A4Z****10
Характеристики, указанные в ПТС	Иамко 6511E, 2010 11750 см <sup>3</sup> , (260 л.с.) Цент - Оранжевый

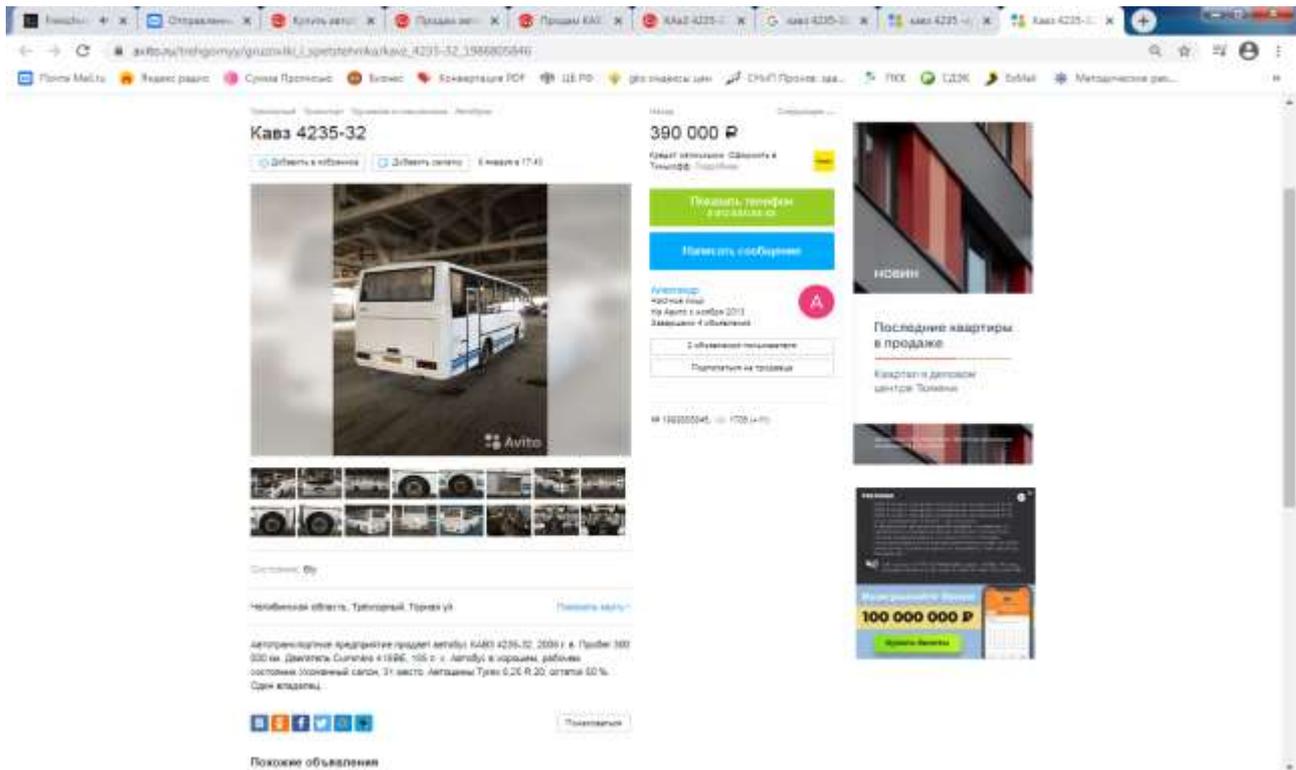
Почему регистрация: [3 детали](#)

- Не в розыск
- Страховочный нет

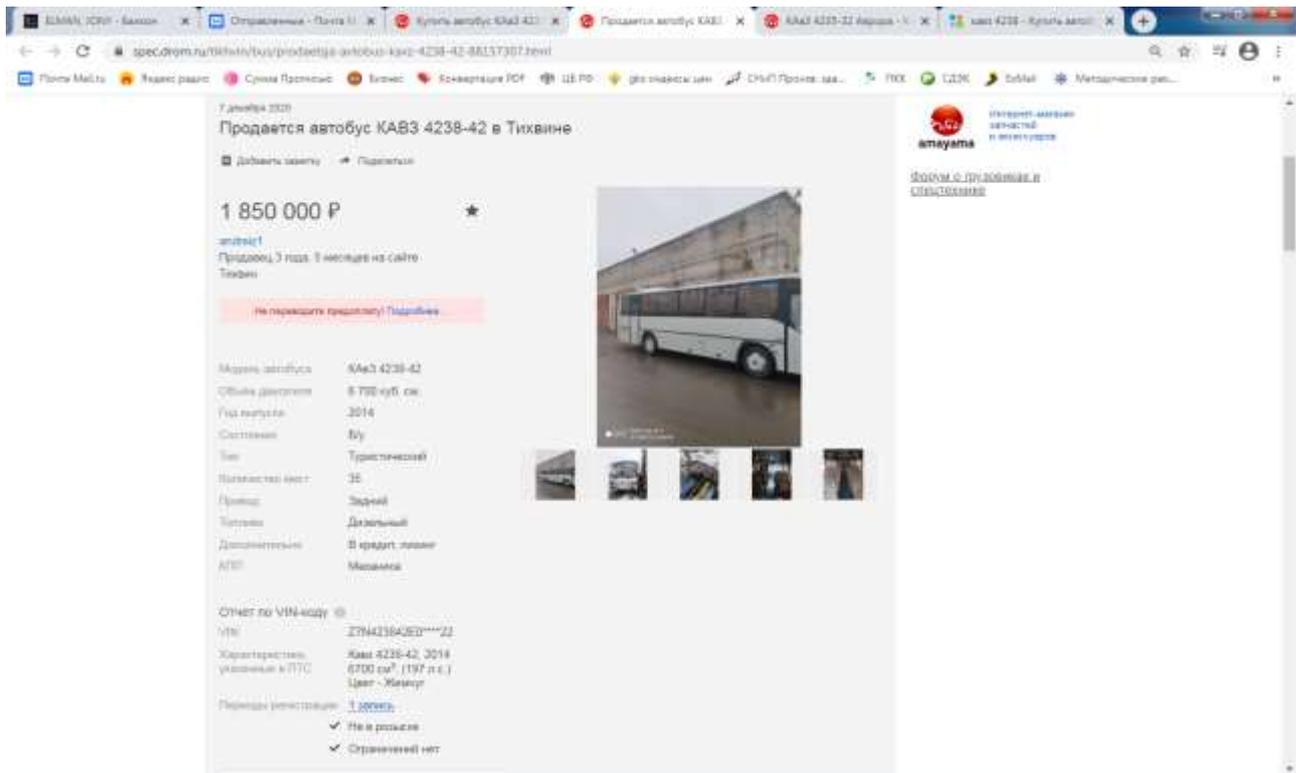
<https://spec.drom.ru/lyubertsy/bus/kavz-4235-32-avrora-89204501.html>



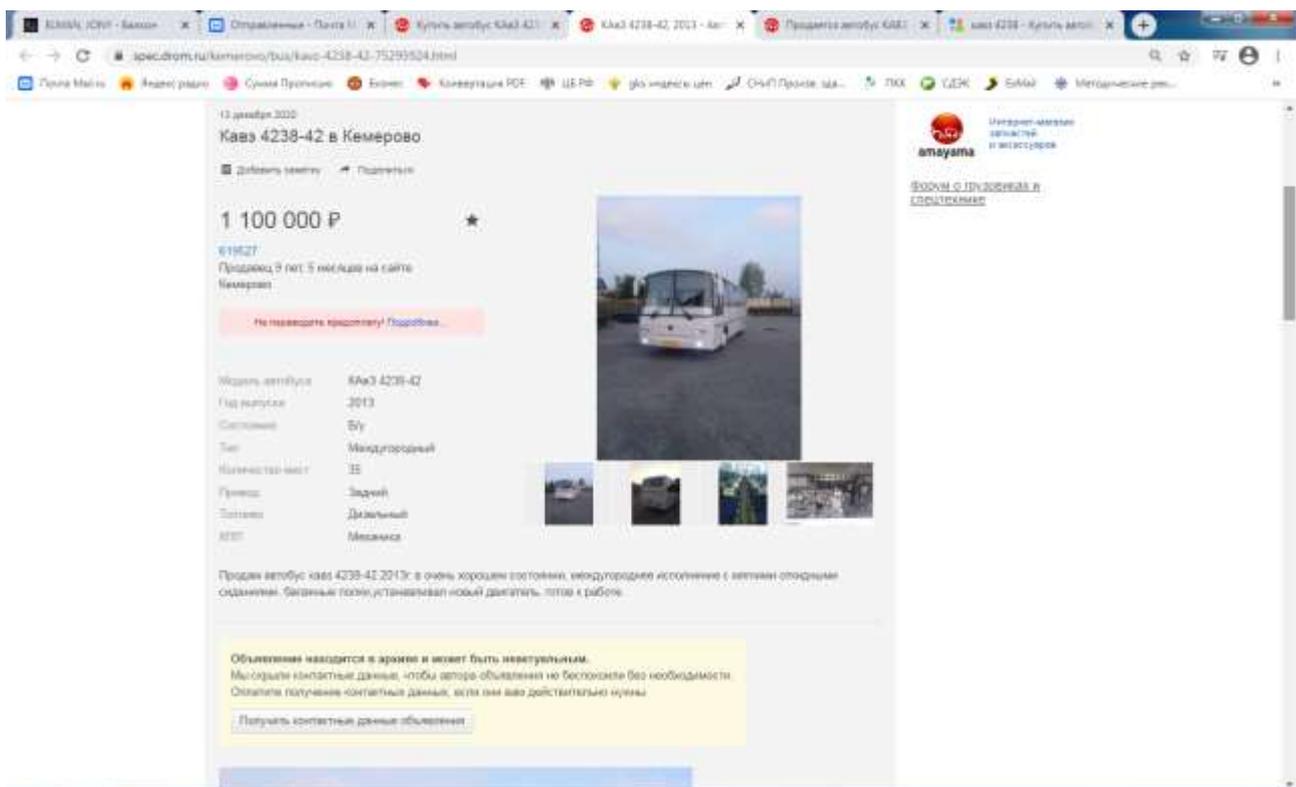
[https://www.avito.ru/kemerovo/gruzoviki\\_i\\_spetstehnika/prodam\\_kavz\\_4235-32\\_1504907034](https://www.avito.ru/kemerovo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_kavz_4235-32_1504907034)



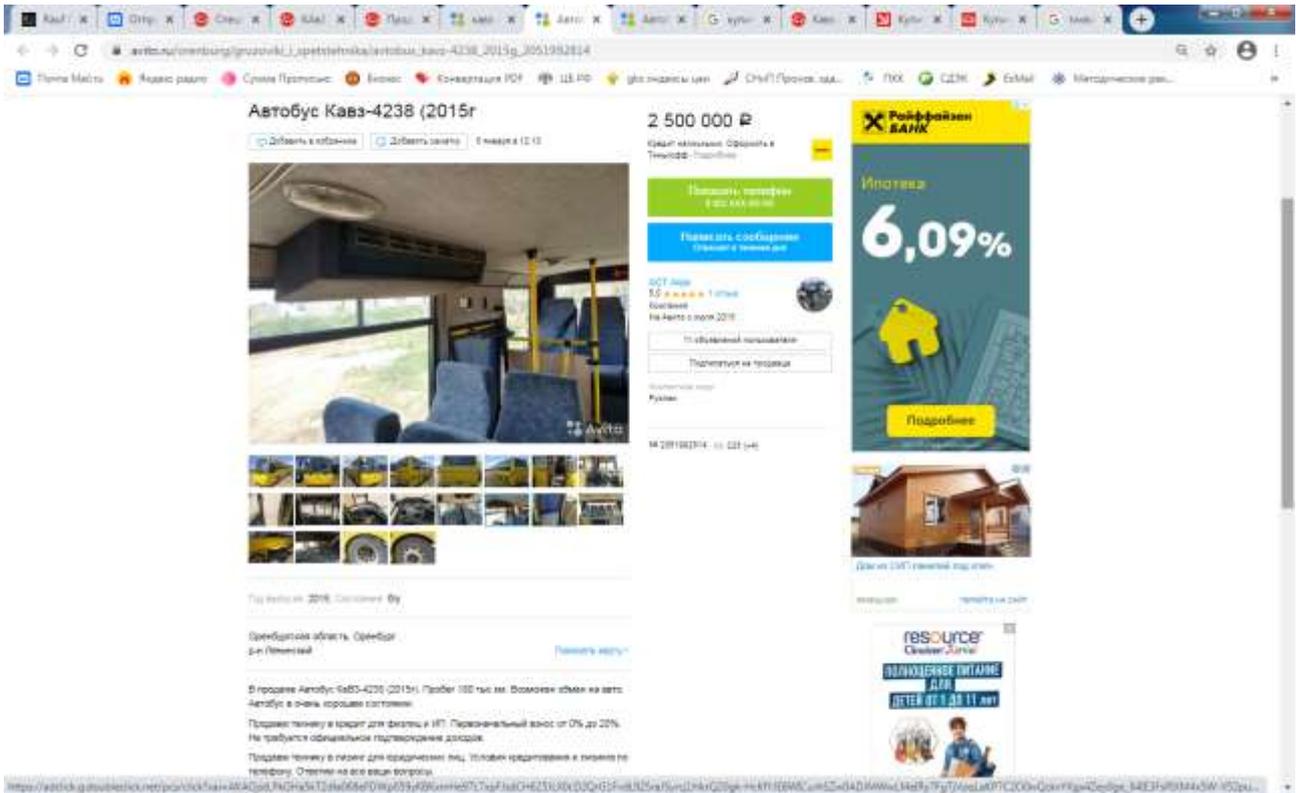
[https://www.avito.ru/trehgornyy/gruzoviki\\_i\\_spetstehnika/kavz\\_4235-32\\_1988805846](https://www.avito.ru/trehgornyy/gruzoviki_i_spetstehnika/kavz_4235-32_1988805846)



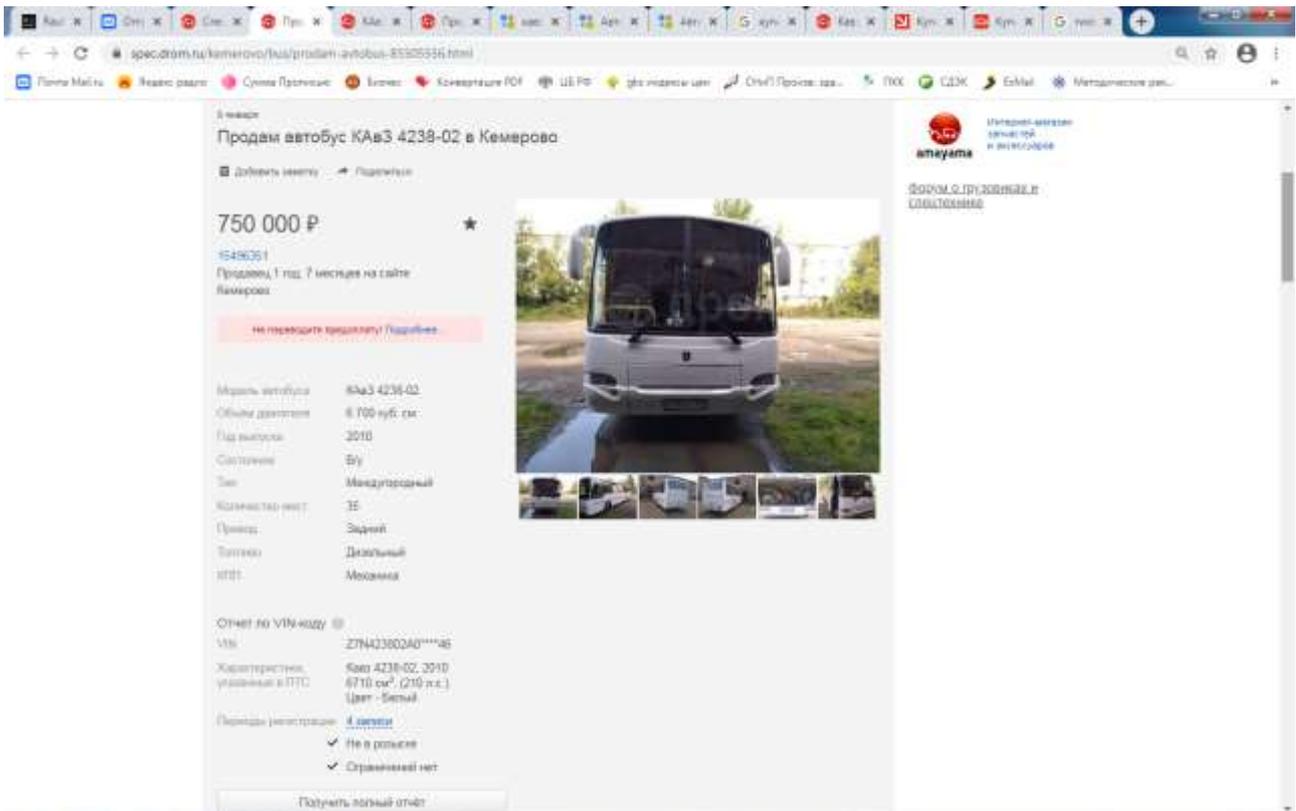
<https://spec.drom.ru/tikhvin/bus/prodaetsja-avtobus-kavz-4238-42-88157307.html>



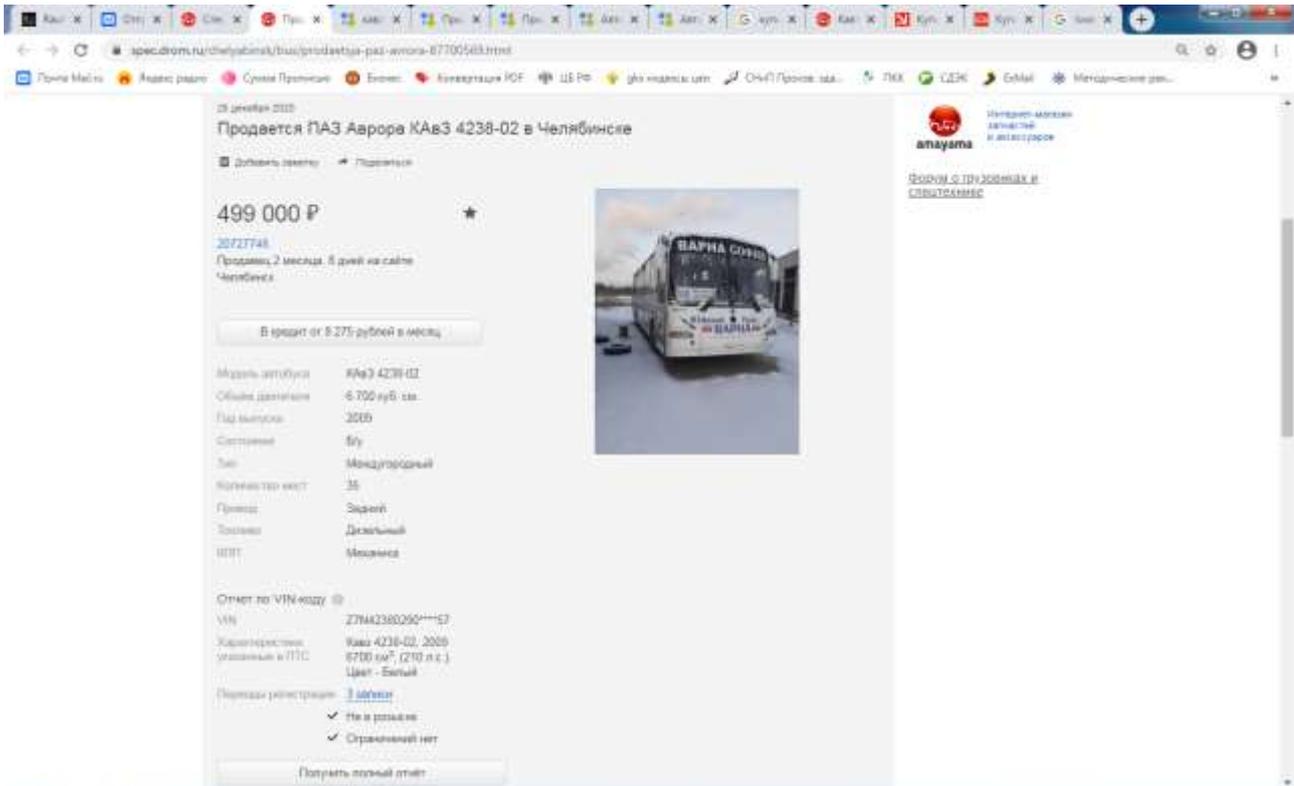
<https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/kavz-4238-42-75295924.html>



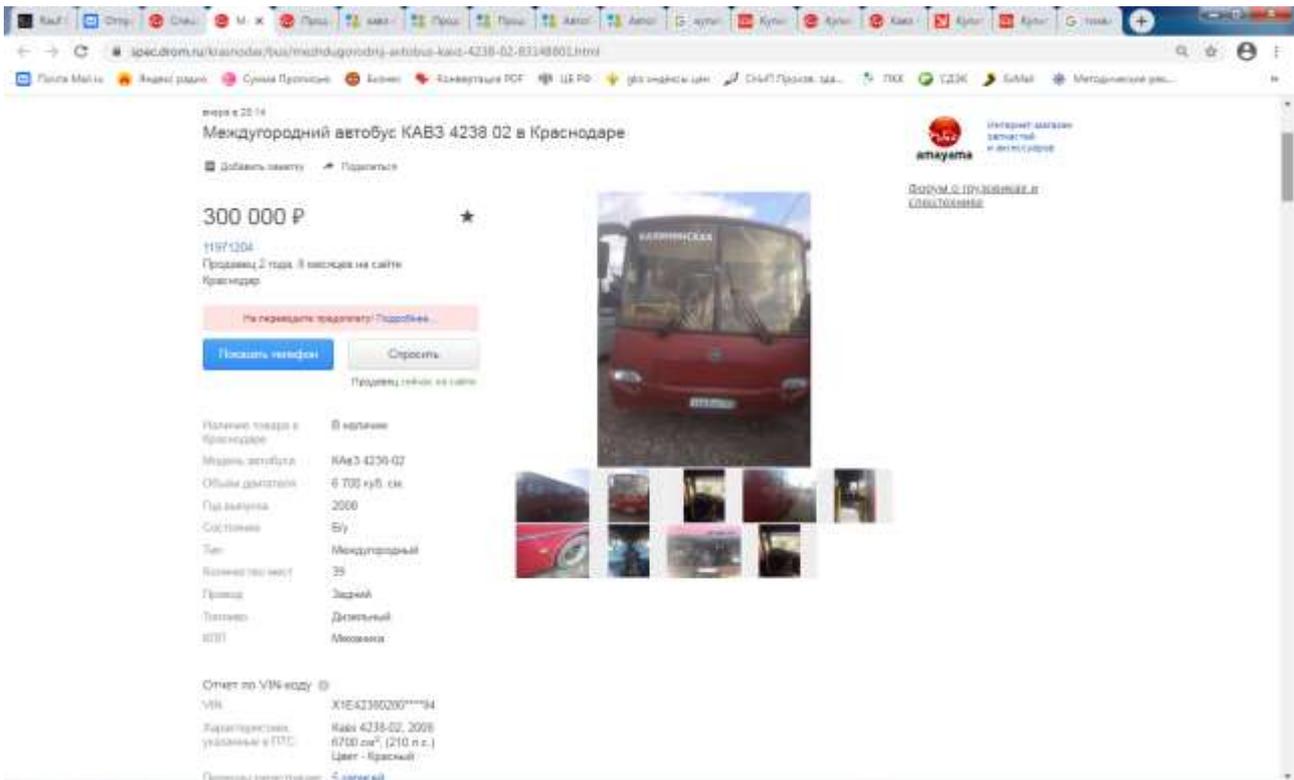
[https://www.avito.ru/orenburg/gruzoviki\\_i\\_spetstehnika/avtobus\\_kavz-4238\\_2015g\\_2051992814](https://www.avito.ru/orenburg/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobus_kavz-4238_2015g_2051992814)



<https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/prodam-avtobus-85505556.html>



<https://spec.drom.ru/chelyabinsk/bus/prodaetsja-paz-avrora-87700569.html>



<https://spec.drom.ru/krasnodar/bus/mezhdugorodnij-avtobus-kavz-4238-02-83148801.html>



The screenshot shows a web browser displaying the website vologdamaz.ru. The page is titled "Междугородные автобусы модели МАЗ 152" (Intercity buses model MAZ 152). The main content is a table listing four bus models with their prices and engine specifications. To the right, there is a "КАТАЛОГ" (Catalog) sidebar listing various bus models under different categories like "Тягачи" (Trucks), "Бортовые" (Chassis), "Самосвалы" (Dump trucks), "Автокраны" (Cranes), "Шасси" (Chassis), "Полуприцепы" (Trailers), "Автомобили" (Vehicles), "Спецтехника" (Specialized equipment), "Автобусы" (Buses), "Прочие транспортные средства" (Other vehicles), "Дополнительное оборудование" (Additional equipment), and "Гидромолоты" (Hydraulic hammers).

Фото	Название	Цена с НДС, руб.	Характеристики	Доп. описание
	MAZ 152B2	5176100	Двигатель: Mercedes Benz OM 501 LA, КП: ZF 6S1701 B0	Добавить в сравнение
	MAZ 152B3	5405000	Двигатель: Mercedes Benz OM 526 LA, КП: ZF 6S1701 B0	Добавить в сравнение
	MAZ 152A0	5474500	Двигатель: Mercedes Benz OM 501 LA, КП: ZF 6S1701 B0	Добавить в сравнение
	MAZ 152A3	5713000	Двигатель: Mercedes Benz OM 926 LA, КП: ZF 6S1701 B0	Добавить в сравнение

<https://www.vologdamaz.ru/catalog.html?cid=58>



12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

«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 **С.В. Васильев**  
Федеральной регистрационной службы (подпись) (инициалы, фамилия)  
12 июля 2007 г.  
(дата)







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.





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

Страхователь:	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
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.08.2020г. по 24 часа 00 минут 31.07.2021г.
2. Объект страхования:	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.
3. Страховой случай:	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.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 000 (Двадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1755052232 от 08.07.2020г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик



М.П. (подпись)





**ДЕПАРТАМЕНТ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
(ДЕПИМУЩЕСТВА ЮГРЫ)**

628012, г. Ханты-Мансийск  
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра  
Тюменская область, ул. Ленина, 54/1

Телефон: (3467) 30-32-10  
Факс: (3467) 30-32-77  
E-mail: [dgs@admhmao.ru](mailto:dgs@admhmao.ru)

13-Исх-524  
21.01.2021

**ВЫПИСКА**  
из реестра государственного имущества  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**Получатель:** Отдел аренды и обязательственных отношений  
Департамента по управлению государственным имуществом  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**Заявление:** запрос 13-Вн-45 от 21.01.2021г.

В состав реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры включены следующие объекты:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование и характеристика имущества	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.
1	108522000212	Автобус КАВЗ 4235-32, идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920, государственный регистрационный знак ВВ 515 86	2011	28.02.2012	3 100 000,00
2	108522001400	Автобус КАВЗ 4238-42, идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572, государственный регистрационный знак А 521МН186	2016	30.12.2016	5 620 000,00
3	108522000530	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) Z7N423802C0002380, государственный регистрационный знак В 905АО186	2012	12.10.2012	3 441 000,00



4	108522000774	Автобус КАВЗ 4238-02, идентификационный номер (VIN) X1M3205BSD0004723, государственный регистрационный знак Н 825АН186	2013	13.02.2014	1 699 700,00
5	101050000728	Автобус МАЗ 152А63, идентификационный номер (VIN) Y3M152A6260000255, государственный регистрационный знак АС 097 86	2006	17.03.2006	5 896 756,00

Начальник управления  
учёта и бюджетирования



Ю.В. Бобровская

консультант отдела  
реестра и регистрации прав  
Коржикова Наталья Николаевна  
т. (3467) 360-222 (доб.2863)





Наименование (ф. и. о.) собственника \_\_\_\_\_  
 Адрес \_\_\_\_\_  
 Дата продажи (передачи) \_\_\_\_\_  
 Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись прежнего собственника \_\_\_\_\_  
 Подпись настоящего собственника \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ м. п. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС  
 серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_  
 Дата регистрации \_\_\_\_\_  
 Выдано ГИБДД \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_  
 Дата снятия с учета \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

**45 НК 167559**

Наименование (ф. и. о.) собственника \_\_\_\_\_  
 Адрес \_\_\_\_\_  
 Дата продажи (передачи) \_\_\_\_\_  
 Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись прежнего собственника \_\_\_\_\_  
 Подпись настоящего собственника \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ м. п. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС  
 серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_  
 Дата регистрации \_\_\_\_\_  
 Выдано ГИБДД \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_  
 Дата снятия с учета \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

### ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

**45 НК 167559**

- Идентификационный номер (VIN) Z7N423532B0001920
- Марка, модель ТС KAWA 4235-32
- Наименование (тип ТС) Автобус
- Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) D
- Год изготовления ТС 2011
- Модель, № двигателя 4ISB6 185B 87157620
- Шасси (рама) № отсутствует
- Кузов (кабина, прицеп) № Z7N423532B0001920
- Цвет кузова (кабина, прицепа) Белый
- Мощность двигателя, л. с. (кВт) 185
- Рабочий объем двигателя, куб. см 4481
- Тип двигателя Дизельный
- Экологический класс Третий
- Разрешенная максимальная масса, кг 12000
- Масса без нагрузки, кг 6954
- Организация - изготовитель ТС (страна) Россия ООО "КАВЗ"
- Одобрение типа ТС РОСС RU.МТ02.Е09028П1 от 31.12.2009 МФ "Сертификация автотранспорта САТР" г. Москва
- Страна шасси ТС
- Серия, № ТД, ТПО
- Таможенные ограничения

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС  
 ОАО "Тюменнефтегазтранс"

22. Адрес г. Тюмень, ул. 8 марта, 1

23. Наименование организации, выдавшей паспорт  
 ООО "КАВЗ"

24. Адрес г. Тюмень, ул. Автомобилей, 2

25. Дата выдачи паспорта 23.07.2011

м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Наименование (ф. и. о.) собственника Тюменская область, департамент имущественных отношений Тюменской области  
 Адрес 625000, г. Тюмень, ул. Володарского, д.48

Дата продажи (передачи) 26 сентября 2011 года  
 Документ на право собственности Контракт № 60/ ПТ-11 от 2 августа 2011 г.

Подпись прежнего собственника \_\_\_\_\_  
 Подпись настоящего собственника \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ м. п. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС  
 серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_  
 Дата регистрации \_\_\_\_\_  
 Выдано ГИБДД \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_  
 Дата снятия с учета \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Наименование (ф. и. о.) собственника ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ХМАО-ЮГ  
 Адрес ХАНТЫ-МАНСЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА ХАНТЫ-МАНСЬЯ ул. МРА д.5

Дата продажи (передачи) \_\_\_\_\_  
 Документ на право собственности ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

Подпись прежнего собственника \_\_\_\_\_  
 Подпись настоящего собственника \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ м. п. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС  
 серия \_\_\_\_\_ № 780934  
 Государственный регистрационный знак ВВ515 86  
 Дата регистрации 12.04.2012  
 Выдано ГИБДД ПРЕСБЕД УВД по ХМАО-ЮГРЕ

м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_  
 Дата снятия с учета \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Наименование (ф. и. о.) собственника Департамент по управлению имуществом ХМАО-Югры  
 Адрес Ханты-Мансийск, ул. Мира, 5

Дата продажи (передачи) \_\_\_\_\_  
 Документ на право собственности Контракт № 0017-Н от 02.08.2011 г.

Подпись прежнего собственника \_\_\_\_\_  
 Подпись настоящего собственника \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ м. п. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС  
 серия \_\_\_\_\_ № 780806  
 Государственный регистрационный знак ВВ515 86  
 Дата регистрации 04.04.2012  
 Выдано ГИБДД ПРЕСБЕД УВД по ХМАО-ЮГРЕ

м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_  
 Дата снятия с учета \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Наименование (ф. и. о.) собственника ДЕПАРТАМЕНТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСИМУЩЕСТВОМ ХМАО-ЮГ  
 Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Мира, дом 5А, к. 1

Дата продажи (передачи) \_\_\_\_\_  
 Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись прежнего собственника \_\_\_\_\_  
 Подпись настоящего собственника \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ м. п. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС  
 серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Государственный регистрационный знак 780083  
 Дата регистрации 04.04.2012  
 Выдано ГИБДД ВВ51586

м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_  
 Дата снятия с учета \_\_\_\_\_  
 м. п. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_



Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Подпись продавца  
собственника  
и. и.

Подпись покупателя  
собственника  
и. и.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №  
Государственный регистрационный знак  
Дата регистрации  
Выдано ГИБДД  
и. и. Подпись

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
и. и. Подпись

45 HD 851129

Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Подпись продавца  
собственника  
и. и.

Подпись покупателя  
собственника  
и. и.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №  
Государственный регистрационный знак  
Дата регистрации  
Выдано ГИБДД  
и. и. Подпись

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
и. и. Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

45 HD 851129

1. Идентификационный номер (VIN)  
27N423802C0002380

2. Марка, модель, ТС: КАМАЗ 4326-42

3. Наименование (тип ТС): Автобус

4. Категория ТС (А, В, С, D, троллей): D

5. Год выпуска/модель ТС: 2012

6. Модель, № двигателя/№ шасси: 60826 30014400

7. Шасси (трактор): отсутствует

8. Класс (кабина, прицеп): № 27N423802C0002380

9. Цвет кузова (кабина, прицеп): Белый

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт): 210

11. Рабочий объем двигателя, куб. см: 4200

12. Тип двигателя: Дизельный

13. Экологический класс: Евро 3

14. Разрешенная максимальная масса, кг: 12200

15. Масса без нагрузки, кг: 6025

16. Организация - изготовитель ТС (страна): Россия  
ООО "КАМАЗ"

17. Одобрение типа ТС: № Е-ВМА.02.02.В.00267 от 25.01.2012  
ИФ "Сертификация автотранспорта САТ" с. Москва

18. Страна происхождения ТС

19. Серия, №-ТД, ТИВ

20. Технические ограничения: не установлены

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС  
ООО "Тамбовинфрастрани"

22. Адрес: г. Тамбов, ул. Кирова, 4

23. Наименование организации, выдавшей паспорт  
ООО "КАМАЗ"

24. Адрес: г. Казань, ул. Автозаводская, 1

25. Дата выдачи паспорта: 20.10.2012

Наименование (ф. и. о.) собственника: Общество с ограниченной ответственностью «Росавто»  
Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Республики, 306

Дата продажи (передачи): 16 октября 2012 года  
Документ на право собственности: Договор поставки № 1802-24.1 от 01.10.2012 г.

Подпись продавца  
собственника  
и. и.

Подпись покупателя  
собственника  
и. и.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №  
Государственный регистрационный знак  
Дата регистрации  
Выдано ГИБДД  
и. и. Подпись

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
и. и. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника: ООО "Иго, в. м.м.  
Индивидуальное предпринимательство  
Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Кирова, 4

Дата продажи (передачи): 19.10.2012  
Документ на право собственности: Договор купли-продажи № 1802-24.1 от 01.10.2012 г.

Подпись продавца  
собственника  
и. и.

Подпись покупателя  
собственника  
и. и.

Свидетельство о регистрации ТС: 60815 602555

Государственный регистрационный знак: 60800 2043

Дата регистрации: 19.10.2012

Выдано ГИБДД: ИФСО ГИБДД ИСД и ИМДОС ИСД

и. и. Подпись

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
и. и. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника: Тамбовский филиал УИИИ департамента  
имущественных отношений Тюменской области  
Адрес: 625004, г. Тюмень, ул. Саеко, 30 корп. 1

Дата продажи (передачи): 05 ноября 2012 г.  
Документ на право собственности: Контракт №0167300003412004431 67373 от  
№03-10-2012

Подпись продавца  
собственника  
и. и.

Подпись покупателя  
собственника  
и. и.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №  
Государственный регистрационный знак  
Дата регистрации  
Выдано ГИБДД  
и. и. Подпись

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
и. и. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Подпись продавца  
собственника  
и. и.

Подпись покупателя  
собственника  
и. и.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №  
Государственный регистрационный знак  
Дата регистрации  
Выдано ГИБДД  
и. и. Подпись

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
и. и. Подпись



<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</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>Одметки и снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p> <p><b>45 00 912231</b></p>	<p><b>ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА</b></p> <p>45 00 912231</p> <p>4. Идентификационный номер (VIN) Z7N423842G0003572</p> <p>5. Марка, модель ТС KAB3 433-42</p> <p>6. Наименование (тип ТС) Автобус 142381</p> <p>7. Категория ТС (А, В, С, D, трактор) D</p> <p>8. Год изготовления ТС 2018</p> <p>9. Модель, № двигателя ISB674M 2108 80050648</p> <p>10. Тип двигателя отсутствует</p> <p>11. Цвет кузова (кароба, прицепа) Белый</p> <p>12. Масса двигателя, кг 197 (143)</p> <p>13. Рабочий объем двигателя, куб. см 6700</p> <p>14. Тип двигателя Дизельный</p> <p>15. Двигательный класс Четвертья</p> <p>16. Выпрямленная номинальная масса, кг 12800</p> <p>17. Масса без нагрузки, кг 8439</p> <p>18. Страна изготовитель ТС (страна) Россия</p> <p>19. Обозначение типа ТС ТС КУ В-НУ МТ92.00123.71 от 31.12.2015</p> <p>20. Сертификат безопасности САПР с Москвы</p> <p>21. Страна вывоза ТС отсутствует</p> <p>22. Страна, № ТД, ТИИ отсутствует</p> <p>23. Таможенные сертификаты не установлены</p> <p>Утилизационный сбор 4501103580</p> <p>Круглая печать «КАВЗ»</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</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>Одметки и снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p>	<p>21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "ТНСТ"</p> <p>22. Адрес г. Тюмень, ул. 8 марта, 1</p> <p>23. Подпись прежнего собственника, подпись пассажира</p> <p>24. Подпись настоящего собственника, подпись пассажира</p> <p>25. Дата выдачи паспорта 28.10.2015</p> <p>Круглая печать «КАВЗ»</p>
<p>Наименование (ф. и. о.) собственника Государственное дорожное учреждение Тюменской области «Управление автомобильных дорог»</p> <p>Адрес 625026, г. Тюмень, ул. Республики, 143, корпус 2</p> <p>Дата продажи (передачи) 12 ноября 2016 года</p> <p>Документ на право собственности Контракт № 0167390093416003335-0052377-02 от 26 октября 2016г.</p> <p>Подпись прежнего собственника</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>Одметки и снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</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</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>Одметки и снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p>
<p>Наименование (ф. и. о.) собственника ИП <i>Иванов И.И.</i></p> <p>Адрес Тюмень, ул. Республики, 143</p> <p>Дата продажи (передачи) 09.10.2017</p> <p>Документ на право собственности Контракт № 0167390093416003335-0052377-02 от 26 октября 2016г.</p> <p>Подпись прежнего собственника</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>Государственный регистрационный знак 764291</p> <p>Дата регистрации 12.10.2017</p> <p>Выдано ГИБДД ОГИБДД/ОМВД России по г. Тюмень</p> <p>Одметки и снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</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</p> <p>Подпись настоящего собственника</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Выдано ГИБДД</p> <p>Одметки и снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p>



Наименование (ф. и. о.) собственника  
— ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОСТИ  
Адрес: — КОНТИНЕНТАЛЬСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ МАШИНОСТРОЕНИЯ

Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности  
— ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

Особые отметки  
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД (VIN) 3M180A6630000255  
14.03.2015

Выборы прежнего собственника  
М. П. И. И.

Выборы настоящего собственника  
М. П. И. И.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия 850P № 874822

Регистрационный знак  
AC 006.56

Дата регистрации  
17.03.2006

Видом ТС  
—

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. И. И.

86 TE 728709

Особые отметки  
Для  
АО «Уралмаш»  
АТП\*  
Бюджет 166  
8638 288422  
06.10.2015.  
СГН ВОО ОМ  
Росши 10  
Ул. 10

Наименование (ф. и. о.) собственника  
— ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОСТИ  
Адрес: — КОНТИНЕНТАЛЬСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ МАШИНОСТРОЕНИЯ

Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Выборы прежнего собственника  
М. П. И. И.

Выборы настоящего собственника  
М. П. И. И.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия Т800У № 413730

Регистрационный знак  
AC 007.96 № 13.10.2010

Дата регистрации  
—

Видом ТС  
—

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. И. И.

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

86 TE 728709

Особые отметки  
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД (VIN) 3M180A6630000255  
Белый

1. Марка, модель ТС MAZ 52080E
2. Наименование типа ТС 52080E
3. Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) D
4. Год изготовления ТС 2006
5. Модель, № двигателя 3M180 LA, 241.900-00-354161
6. Шасси (рама) № 3M180A280000255
7. Кузов (кабина, прицеп) № 3M180A280000255
8. Цвет кузова (кабина, прицеп) БЕЛЫЙ
9. Номерной знак А. С. 1487380 (200)
10. Рабочий объем двигателя, куб. см 11140
11. Тип двигателя ДИЗЕЛЬНЫЙ
12. Рабочая масса (полная масса), кг 11000
13. Масса без нагрузки, кг 14000
14. Организация-изготовитель ТС (страна) БЕЛАРУСЬ  
ГУП «МАЗ» БЕЛОРУССКАЯ АВТОМОБИЛЬНАЯ ЗАВОД
15. Избранное наименование ТС № 8638 288422 от  
модели ОС 110
16. Страна вывоза ТС БЕЛАРУСЬ
17. Серия, № удостоверения, ГАИ 10 БЕЛОРУССКАЯ МАШИНОСТРОЕНИЯ
18. Таможенное наименование ТС УСТАВОВЫЙ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОСТИ  
КОНТИНЕНТАЛЬСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ МАШИНОСТРОЕНИЯ

22. Имя, фамилия, отчество, подлинный текст  
МАШИНОСТРОЕНИЯ ТАМОЖНИ  
МАШИНОСТРОЕНИЯ ТАМОЖНИ  
МАШИНОСТРОЕНИЯ ТАМОЖНИ

М. П. И. И.

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Выборы прежнего собственника  
М. П. И. И.

Выборы настоящего собственника  
М. П. И. И.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №

Регистрационный знак  
Дата регистрации  
Видом ТС

М. П. И. И.

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. И. И.

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Выборы прежнего собственника  
М. П. И. И.

Выборы настоящего собственника  
М. П. И. И.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №

Регистрационный знак  
Дата регистрации  
Видом ТС

М. П. И. И.

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. И. И.

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Выборы прежнего собственника  
М. П. И. И.

Выборы настоящего собственника  
М. П. И. И.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №

Регистрационный знак  
Дата регистрации  
Видом ТС

М. П. И. И.

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. И. И.

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника  
Адрес  
Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Выборы прежнего собственника  
М. П. И. И.

Выборы настоящего собственника  
М. П. И. И.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №

Регистрационный знак  
Дата регистрации  
Видом ТС

М. П. И. И.

Одметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. И. И.