



Исх. № 72 от 22.03.2023г.

Москальчук Алексею Александровичу
 Саратовская обл., Балаковский р-н,
 с. Натальино, ул. Октябрьская, д. 33.

Уважаемый Алексей Александрович!

По Вашему запросу, на основании договора № 72 от 13 марта 2023 года, ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» в лице оценщика Васильева Алексея Александровича была произведена оценка рыночной стоимости автомобиля: АФ 37351А, грузовой фургон, год выпуска ТС: 2013, идентификационный номер (VIN):Х9Н37351AD2000013, регистрационный знак: К356ВС199.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для целей гражданско-правового характера.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от «29» июля 1998 года в действующей редакции, Федеральным закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; ФЗ «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); (ФСО №10).

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах Отчета.

Рыночная стоимость автомобиля: АФ 37351А, грузовой фургон, год выпуска ТС: 2013, идентификационный номер (VIN):Х9Н37351AD2000013, регистрационный знак: К356ВС199, по состоянию на 13 марта 2023 года, составляет:

417 700 (Четыреста семнадцать тысяч семьсот) рублей.

Полученная оценка рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться заказчиком в качестве отправной точки при совершении сделок гражданско-правового характера.

Согласно указанным выше нормативным документам, итоговая величина стоимости объекта оценки (может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, просим обращаться непосредственно в наш адрес.

Оценщик



А. А. Васильев

Директор
 ООО «Центр независимой
 экспертизы и оценки»

А. В. Майборода

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 72

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
 автомобиля: АФ 37351А, грузовой фургон, год выпуска ТС: 2013,
 идентификационный номер (VIN):Х9Н37351AD2000013, регистрационный
 знак: К356ВС199**

ЗАКАЗЧИК:

Москальчук Алексей Александрович
 Саратовская обл., Балаковский р-н,
 с. Натальино, ул. Октябрьская, д. 33.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
 ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»**
 ОГРН 1126439000313, ИНН/КПП
 6439078188/643901001
 Фактический адрес 413840, г. Балаково,
 ул. Братьев Захаровых, д.12/2
 Тел./факс. (8453) 44-30-30,
 8-967-500-03-64

Дата оценки: **13 марта 2023 года**
 Дата составления отчёта: **22 марта 2023 года**

Балаково 2023

ООО «ЦНСЭО»

Отчет об оценке № 72 от 22 марта 2023 года

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказе оценки и об оценщике.....	6
5. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки. ...	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
7. Описание объекта оценки.....	10
Таблица 5.2. Оценка величины износа по техническому состоянию АМТС.....	13
8. Анализ рынка.....	16
9. Цели и принципы оценки.....	17
10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	18
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки.....	19
12. Оценка сравнительным подходом.....	21
13. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.....	26
14. Список используемых нормативно правовых актов и литературы.....	27

ООО «ЦНСЭО»

Отчет об оценке № 72 от 22 марта 2023 года

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

На основании договора № 72 от 13 марта 2023 года, ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» в лице оценщика Васильева Алексея Александровича произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	АФ 37351А
Год выпуска ТС	2013
Идентификационный номер (VIN)	Х9Н37351AD2000013
Регистрационный знак	К356ВС199
Вид права	Собственность
Субъект права	Москальчук Алексей Александрович

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Не применялся	417 700	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений и допущений, составляет:

417 700 (Четыреста семнадцать тысяч семьсот) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результат оценки может использоваться согласно предполагаемому использованию результатов.

2. Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объект оценки - автомобиль: АФ 37351А, грузовой фургон, год выпуска ТС: 2013, идентификационный номер (VIN): XH37351AD2000013, регистрационный знак: K356BC199.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Информация о характеристиках объекта оценки представлена в разделе 7 «Описание объекта оценки».
Имущественные права на объект оценки.	Право собственности.
Собственник	Москальчук Алексей Александрович
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	В рамках данной оценки учитывается право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями договора.
Вид определяемой стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	13.03.2023г. с 11 часов 00 мину до 11 ч 20 минут на открытой площадке при естественном освещении в условиях не ограниченного доступа. Осмотр проведен органолептическим методом исследования объекта оценки без применения специальных инструментов.
Срок проведения оценки	Оценка производилась с 13.03.2023г. по 22.03.2023г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки.	6 месяцев с даты составления отчета 22.03.2023г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Специальные допущения и ограничения представлены в пункте «Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком» настоящего отчета.

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (п.23 ФСО №1)

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

5

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
ФИО Заказчика/паспортные данные	Москальчук Алексей Александрович Паспорт: 6310 504034 Выдан: Отделом УФМС России по Саратовской обл. в г.р. Балаково 19.06.2010г.
Адрес регистрации	Саратовская обл., Балаковский р-н, с. Натальино, ул. Октябрьская, д. 33.

Сведения об оценщике	
Наименование Исполнителя	ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» Фактический адрес 413840. г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, д.12/2 Тел./факс. (8453) 44-30-30, 8-967-500-03-64 URL: www.ekspertiza64.ru e-mail: info@cnsseo.ru
Реквизиты Исполнителя	ОГРН 1126439000313, ИНН/КПП 6439078188/643901001 P/c 40702810100000003550 в АО «Банк «Агророс» г. Саратов К/с 30101810600000000772 БИК 046311772
Сведения специалиста – оценщика	<ul style="list-style-type: none"> Сведения об образовании оценщика: <ul style="list-style-type: none"> Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №231585, выдан Саратовским государственным техническим университетом имени Гагарина Ю. А. 28 февраля 2013 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020402-2 по направлению «Оценка движимого имущества» выдан 04.06.2021 г. срок действия до 04.06.2024 г. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации: <ul style="list-style-type: none"> Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» за рестровым номером 1303.64 (МСНО-НП «ОПЭО»). Адрес местоположения (Юридический адрес): 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Тел./Факс: +7 495 797-55-96 Свидетельство о членстве Оценщика в СРО прилагается к настоящему Отчёту <ul style="list-style-type: none"> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 019PIL-589976/2022 (ПАО «Группа Ренессанс Страхование»). Лимит ответственности страховщика 1 000 000,00 рублей (Один миллион рублей 00 копеек).
Васильева Алексеева Александровича	
Полис страхования	- № 019PIL-589976/2022 (ПАО «Группа Ренессанс Страхование»). Лимит ответственности страховщика 5 000 000,00 рублей (Пять миллионов рублей 00 копеек).
Юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались

6

5. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки.**Допущения, используемые оценщиком**

• 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, используемые оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источник информации.

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

• 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.

Ограничения, используемые оценщиком

• 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.

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

• 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 проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

-Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

-Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

-Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1-VI,

утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

-Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Кроме того, Оценщиком были применены:

- Стандарт организации «Кодекс профессиональной этики» № СТ-2-ССПОД,ОПЭО (версия 1.0). Утверждено Решением Правления Межрегиональной саморегулируемой

7

8

некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Протокол от 04 июля 2008 г. № 28/08;

• Стандарт организации «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО, утверждённый Решением Правления Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Протокол от 04 июля 2008 г. №28/08.

Обязательство применения указанных стандартов оценки предусмотрена Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1988 г., ст. 11 (в действующей редакции).

Общие понятия и определения.

1 К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2 При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3 При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершенной сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4 Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5 Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6 Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7 При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

8 При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9 При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

9

10 Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11 Рыночная стоимость определяется при целях оценки: при изъятии имущества для государственных нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

7. Описание объекта оценки

Перечень используемых при оценке данных.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что представленная заказчиком информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом оценщика.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком:

- Паспорт транспортного средства 64 ОТ 433961 от 21.03.2018г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200. В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Объект оценки – автомобиль: АФ 37351А, грузовой фургон, год выпуска ТС: 2013, идентификационный номер (VIN):X9H37351AD2000013, регистрационный знак: K356BC199. В соответствии с представленным регистрационным документом объект оценки имеет следующие характеристики, представлены в таблице 7.1:

10

Таблица 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование	Значение
1.	Марка, модель	АФ 37351А
2.	Регистрационный знак	K356BC199
3.	Идентификационный номер (VIN)	X9H37351AD2000013
4.	Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон
5.	Категория ТС	В
6.	Год изготовления ТС	2013
7.	Шасси №	Отсутствует
8.	Кузов №	VF3YDZMAU12300570
9.	Цвет	Белый
10.	Модель, номер двигателя	PSA4H0310TRJ5 0606594
11.	Мощность двигателя, (кВт)	131 (96)
12.	Экологический класс	Четвертый
13.	Тип двигателя	Дизельный
14.	Разрешенная максимальная масса, кг	3500
15.	Масса без нагрузки, кг.	2510
16.	Паспорт транспортного средства	64 ОТ 433961 от 21.03.2018г.
17.	Свидетельство о регистрации ТС	64 59 756003 от 21.03.2018г.
18.	Показание одометра, км.	н/д

В результате осмотра и исследования документов установлено:

1. Соответствие марки, модели, визуальное соответствие идентификационного номера на кузове и цвета окраски автомобиля записям регистрационных документов.

2. По результатам визуального осмотра, установлены повреждения эксплуатационного характера, а также имеющиеся дефекты:

- Кузов – коррозионные повреждения, сколы ЛКП;
- Ветровое стекло – трещина;
- Стекло боковое правое – отсутствует;
- Шины – предельный износ;
- Фары – отсутствуют;
- Двигатель – наслоение веществ гряземасляного характера;
- Задняя подвеска – отсутствуют рессоры;
- Генератор – отсутствует;
- Аккумулятор – отсутствует;
- Вентилятор охлаждения – отсутствует;
- Топливный насос – отсутствует;
- Обильное загрязнение, истирание элементов салона, настила пола, отсутствие сидений.

Далее, экспертом определяется величина накопленного износа исследуемого объекта. Накопленный износ состоит из физического, функционального и внешнего устаревания:

- физический износ – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов;
- функциональное устаревание – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новых технологий;
- внешнее устаревание – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возрастающая

11

конкуренция, изменение в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.п.

Также необходимо отметить, что актуально различать устранимый и неустраиваемый износ.

Устранимым называется износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано. Неустраиваемым, соответственно, — износ, устранение которого или физически невозможно, или экономически неоправданно. Под экономически оправданным понимается такой ремонт или замена деталей и узлов машин, когда прирост стоимости исследуемого объекта, вызванный проведенными мероприятиями, превышает стоимость ремонта.

Износ может оцениваться в процентном отношении от текущей восстановительной стоимости объекта либо в рублевом эквиваленте. Если износ оценивается в процентном отношении, то износ нового, отвечающего современным требованиям, объекта составляет 0%, а полностью исчерпанного ресурса использования — 100%. Для остальных объектов степень износа лежит между этими предельными значениями.

В ходе проведенного анализа установлено, что величины функционального износа и внешнего устаревания равны нулю.

Расчет эксплуатационного износа ТС

В соответствии с п. 7.5, методики [5] коэффициент износа транспортного средства рассчитывается по следующей формуле:

Расчет физического износа с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$I = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega})$$

где e - основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$;

Ω - функция, зависящая от срока эксплуатации и фактического пробега.

Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется по формуле:

$$\Omega = 0,09 \cdot D + 0,002 \cdot П, \text{ где}$$

D – срок эксплуатации, лет;

П - фактический пробег, тыс. км.;

В связи с тем, что фактический пробег исследуемого автомобиля определить не представляется возможным, оценщиком, в соответствии с таблицей п 7.5 ч. 2 Методических рекомендаций для судебных экспертов «Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки»; МЮ РФ; ФБУ РФЦСЭ; Москва. 2018 г., для дальнейших расчетов принимается среднегодовой пробег.

Определение нормативного значения среднего годового пробега оцениваемого автомобиля.

Нормативный среднегодовой пробег оцениваемого автомобиля составляет 29,1 тыс. км. [25, Приложение 1.5 табл.2].

Таким образом, нормативный расчетный пробег КТС за срок эксплуатации 10,3 лет определяется соотношением $29,1 \cdot 10,3 = 299,73$ тыс.км.

$$\Omega = 0,09 \cdot 10,3 + 0,002 \cdot 299,73 = 1,526$$

Зависимость определяется значением:

$$I = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega}) = 100 \cdot (1 - 2,72^{-1,526}) = 78,3$$

В соответствии с приведенным расчетом расчетный коэффициент износа (И) составляет 78,3 %.

12

В совокупности проведенного исследования экспертным путем в соответствии с Методическими рекомендациями для судебных экспертов, М 2013, установлено, что АМТС со сроком эксплуатации до 15 лет, находилось в эксплуатации, на момент осмотра в технически неисправном не работоспособном состоянии, требующем выполнения капитально ремонта узлов и агрегатов ходовой части и двигателя (системы питания), ремонта кузова с устранением очагов коррозии с последующей окраской, техническое состояние соответствует эксплуатационному износу 80%. Общее состояние объекта оценки – неудовлетворительное.

Таблица 5.2. Оценка величины износа по техническому состоянию АМТС

Значение эксплуатационного износа АМТС, %	Характеристика технического состояния АМТС
5 - 10 (среднее значение 7,5%)	АМТС со сроком эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется; находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Не подвергалось ремонту. Не имеет ярко выраженных признаков эксплуатации.
10 - 30 (среднее значение 20%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 3 лет. На гарантийном периоде эксплуатации. Регулярно проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Отсутствуют следы сложного кузовного ремонта. Имеет признаки эксплуатации в виде естественного износа обивок, накладок порогов и т.п. элементов. Имеет следы устранения незначительных повреждений наружных элементов.
30 - 50 (среднее значение 40%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 7 лет. Эксплуатируется; проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Имеет ярко выраженные признаки эксплуатации в виде естественного износа и загрязнения элементов салона. Подвергалось кузовному ремонту.
50 - 70 (среднее значение 60%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. Имеет незначительные повреждения ЛКП (царапины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее проводилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС.
70 - 90 (среднее значение 80%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, при условии выполнения работ текущего ремонта. Как правило, АМТС со сроком эксплуатации более 15 лет. Подвергалось ремонту. Требуется проведения капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперения кузова, наружных деталей, в том числе сквозной.

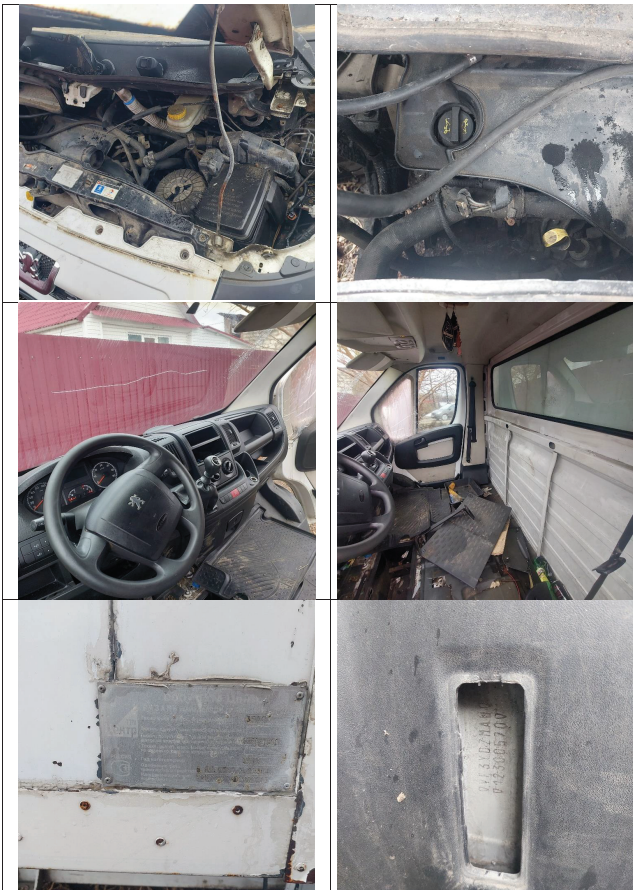
Фотоизображения объекта оценки представлены в таблице ниже:



13



14



15

Классификация объекта оценки

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

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

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

По данному признаку оцениваемый объект относится к движимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба возможно.

8. Анализ рынка

Анализ рынка объекта оценки

Продажи легких коммерческих авто за 2022 год упали на 45% к результатам 2021 года, о чем говорится в материалах исследования «Автостат Инфо».

За год было продано 72 525 ед. новых LCV, а в 2021 году — 132 303 ед. техники. При этом с ноября по декабрь продажи такой техники увеличились на 35% с 6197 до 8346 ед.

За прошедший год на рынке новых LCV продажи российских машин составили 56 614 ед., что на 34% меньше, чем за 2021 год — 85 632 ед. В то же время продажи LCV-иномарок уменьшились на 66% с 46 671 до 15 911 ед.

«ГАЗ» лидирует на рынке легких коммерческих авто с заметным отрывом от конкурентов. За минувший год в России было продано 36 958 ед. LCV марки «ГАЗ», что на 34% меньше, чем за 2021 год (56 015 ед.). «УАЗ» показал второй результат по итогам 2022 года — 13 333 ед. машин, на 18% меньше, чем за предыдущий год (16 253 шт.). Ford занял в общем рейтинге третье место и стал соответственно первым среди иномарок, показав спад на 63% к 2021 году, то есть с 20 128 до 7393 ед.

«ГАЗ ГАЗель Next» занимает первое место по продажам в 2022 году на рынке новых LCV в России. При этом к 2021 году продажи модели сократились на 32% с 31 852 до 21 594 ед. Ford Transit вышел на второе место среди моделей российского рынка легких коммерческих авто, несмотря на годовой спад на 63% с 20 116 до 7389 ед. «УАЗ» стал третьим, показав снижение продаж с 2021 по 2022 гг. на 8,6% с 20 116 до 7389 ед.¹

По итогам июля 2022 года объем российского рынка новых легких коммерческих автомобилей (LCV) составил 4 757 единиц. Как отмечают эксперты агентства «АВТОСТАТ» после обработки и анализа соответствующих данных АО «Электронный паспорт», это на 2,8% меньше, чем в июле, и на 62,4% хуже результата июля 2021 года. Лидером рынка LCV остается отечественная марка GAZ, на долю которой в июле пришлось 57,4% от общего объема. Это составляет 2 729 купленных автомобилей. В первой тройке оказываются еще два российских бренда – УАЗ и LADA (865 и 368 шт. соответственно). Лучшей иностранной маркой на этом рынке традиционно является американский Ford, июльский результат которого равен 220 единицам. А замкнул ТОП-5 французский Peugeot с показателем 119 машин.²

По итогам января 2023 года в нашей стране было куплено 4 171 экземпляр новой легкой коммерческой техники (LCV), что на 52% меньше, чем в январе 2022-го. Об этом сообщают

¹ <https://avtostat-info.com/News/11464>

² <https://www.avtostat.ru/news/52224/>

16

эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» со ссылкой на данные АО «ППК»*. Лидером в данном сегменте остался отечественный GAZ, которому принадлежит почти 56% от общего числа (год назад его доля составляла 47,4%). Так, в первый месяц нынешнего года россияне приобрели 2 326 легковых коммерческих автомобилей этой марки (-43,6% к январю 2022-го). На втором месте, с большим отставанием от лидера, находится еще один российский бренд - УАЗ. С результатом 876 купленных машин (-6,4%) он тоже увеличил свою долю на рынке - с 10,8% до 21%. Таким образом, около 77% рынка LCV в январе приходится на продукцию двух отечественных автозаводов. На третьей позиции марочного рейтинга находится отечественная LADA (288 шт.; -68,8%). Четвертым по результатам (и первым среди иномарок) стал американский Ford (179 шт.), имеющий самое сильное падение в десятке лидеров (-87,7%). Таким образом, его доля рынка снизилась почти в 4 раза (с 16,8% до 4,3%). Замыкает ТОП-5 корейский Hyundai с показателем 105 единиц (-19,8%). Из оставшихся марок больше ни одна не сумела перешагнуть порог в 100 купленных машин. Эксперты отмечают, что рынок LCV изменился не только с точки зрения объема, но и качественно: число марок, доступных к приобретению, стало меньше. Кроме того, в десятке лидеров мы увидели новые «имена»: китайские JAC и Dongfeng, занявшие седьмую и десятую позицию, а также отечественный Sollers, который оказался на восьмом месте. Четыре из пятёрки моделей-лидеров рынка - отечественного происхождения. Больше всего в январе было куплено автомобилей GAZ Gazelle Next - 1 391 экземпляр. За ним следуют УАЗ 3909 (454 шт.), GAZ 3302 (263 шт.), GAZ 2752 (243 шт.) и Ford Transit (178 шт.)³.

9. Цели и принципы оценки

Оценка имущества, в том числе автотранспорта, всегда носит целевой характер, ее цели и мотивы многообразны. Наиболее полно они перечислены в статье 10 «Обязанность проведения оценки» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Во всех указанных в законе случаях оценка имущества с привлечением профессиональных оценщиков является обязательной.

Цель оценки формулируется ее заказчиком. При этом заказчиком оценки может быть владелец имущества, его потенциальный покупатель, а также третья сторона, заинтересованная в определении рыночной или специальной стоимости имущества. Ею может быть, например, банк, кредитующий соответствующую операцию, судебные органы, если разногласия сторон (продавца и покупателя) относительно стоимости имущества стали предметом судебного разбирательства, лица, вступающие в наследство.

Следует, однако, особо отметить, что в любом случае никакие цели, условия и мотивы оценки не могут быть основанием для завышения стоимости оцениваемого имущества, так как это может нанести ущерб третьей стороне, которой заказчик предоставляет результаты оценки своего объекта.

Оценку автотранспортного средства рекомендуется осуществлять в соответствии с общепринятыми понятиями и принципами. Эти принципы рассматривают интересы в приобретении и владении имуществом как товары, при оценке которых применяются соответствующие положения экономической теории. В оценочной практике сформулированы следующие принципы оценки:

³ <https://www.avto-stat.ru/news/53795/>

1. Принцип спроса и предложения.
2. Принцип изменения.
3. Принцип конкуренции.
4. Принцип подстановки или замещения.
5. Принцип вклада.
6. Принцип предельной полезности.
7. Принцип наиболее эффективного использования.
8. Принцип соответствия.
9. Принцип ожидания.

Согласно договору, целью оценки является определение рыночной стоимости автотранспортного средства для сделок гражданско-правового характера.

10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Юридическая законность подразумевает проверку на соответствие способов использования распоряжениям о правилах эксплуатации, безопасности дорожного движения, законодательству в области охраны окружающей среды и другим законодательным актам. Физическая возможность подразумевает рассмотрение физически реальных способов использования в данном регионе.

Экономическая целесообразность подразумевает рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать максимальный доход владельцу.

Максимальная эффективность подразумевает рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Производится оценка критериев использования и их обоснования.

1. *Текущее использование* – автомобиль грузовой.
2. *Юридическая законность* – соответствие действующим административным актам – текущее использование не имеет ограничений.
3. *Физическая возможность* – текущее использование – является физически возможным.
4. *Экономическая целесообразность* – текущее использование является экономически целесообразным.
5. *Максимальная эффективность* – текущее использование является максимально эффективным.
6. **Вывод:** наиболее эффективным является использование объекта оценки в качестве грузового бортового автомобиля.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Общее описание подходов к оценке, обоснование применения подходов.

При определении рыночной стоимости имущества возможно использование трех методологических подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

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

Применительно к Объекту оценки алгоритм применения затратного подхода к оценке включает следующие основные этапы:

- определение рыночной стоимости прав на движимое имущество;
- определение затрат на воспроизводство (затрат на замещение) улучшений;
- оценка величины накопленного износа как функции от величины физического износа, функционального и внешнего устаревания;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки по следующей формуле (общий вид):

$$C = f(\text{затраты}) = C_n \times (1 - \text{И}_n / 100\%) + C_{\text{У}}$$

где:

- C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- C_n - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
- И_n - величина накопленного износа, %;
- C_У - рыночная стоимость прав на движимое имущество, ден. ед.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CROP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n [(C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j \times k^1 + \dots + k^m] \times d_i,$$

где:

- C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- C_{A_i}^{CROP} - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- d_i - вес i-го аналога, доли ед.;
- C_A - цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- k₁, ..., k_j - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);
- k¹, ..., k^m - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^n}$$

где:
 С - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 CF_j - денежный поток в период времени j, ден. ед.;
 j - ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
 tⁿ - период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока, период времени;
 CF_R - стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден. ед.;
 R - коэффициент капитализации, доли ед.

В общем виде доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за ряд лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект.

Напрямую применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также недвижимое имущество, оборотные средства и нематериальные активы. Таким образом, ни один из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации, метод дисконтирования), для оценки транспортного средства, по мнению оценщика, не может быть применен.

Исследуя возможность применения затратного подхода, Оценщик пришел к выводу, что в данном случае методы затратного подхода не применимы, так как на дату проведения оценки о данном автомобиле имеется достоверная информация о ее стоимости на вторичном рынке, чтобы наиболее достоверно определить его стоимость сравнительным подходом.

12. Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем анализа и сравнения цен недавних продаж, идентичных или аналогичных объектов, на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и продавцы, принимая при этом независимые решения.

Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов движимого имущества, рыночная стоимость имеет тенденцию оставаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. То есть цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчёта стоимости оцениваемого объекта.

Подход сравнения рыночных продаж применяется, как правило, для оценки объектов массового и серийного производства при наличии достаточного количества достоверной информации о сделках купли-продажи или ценах предложений.

В практике наиболее применим метод прямого сравнения продаж, который основывается на сравнении продаж объектов, идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов.

Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам.

Применяется для универсального и серийного производства.

Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

- Сбор информации о продажах, котировках, предложениях по продаже объектов - аналогов.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях. Выбор аналогов.
- Приведение цен объектов-аналогов к текущему уровню цен и текущим условиям продажи.
- Проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и отобранных аналогов по отдельным элементам.
- Проведение корректировок цен объектов-аналогов с учетом различий между ними и оцениваемым объектом.
- Присвоение весов, установление стоимости оцениваемого объекта.

Корректность использования этого метода и полученных результатов во многом определяется процедурой выбора и отбора аналогов. В широком смысле аналогом оцениваемого объекта считается объект, имеющий аналогичные функциональные и конструктивные характеристики. Для серийных, активно продающихся объектов, наиболее приемлемым аналогом, как правило, можно считать объект той же модели (прямой аналог).

В случае отсутствия прямых аналогов корректность и надежность получаемых результатов будет определяться качеством проведения процедуры корректировок. При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Для анализа предложений о продаже Объекта-аналогов сопоставимых с объектом оценки Оценщик использовал данные вторичного рынка транспортных средств, публикуемые на интернет-сайтах: <https://www.auto.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.drom.ru/> и прочие.

В результате чего подбирались объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по следующим параметрам: Марка, Модель, Технические характеристики.

Результаты сведены в таблицу 12.1

Таблица 12.1 Информация об объектах-аналогах

№	Объекты исследования	Цена предложения (Ц), руб.	Год выпуска	Дата предложения	URL – адрес предложения
1.	Peugeot Boxer	1 215 000	2014	16.03.2023	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/peugeot_boxer_2014_2691129032
2.	Peugeot Boxer	1 250 000	2013	15.03.2023	https://www.avito.ru/suberts/avtomobili/peugeot_boxer_2013_2578885319
3.	Peugeot Boxer	1 200 000	2013	12.03.2023	https://www.avito.ru/scherbinka/avtomobili/peugeot_boxer_2013_2649205012
4.	Peugeot Boxer	999 999	2012	18.03.2023	https://www.avito.ru/kaluga/avtomobili/peugeot_boxer_2012_2914699560

Имеющиеся отдельные отличия в комплектации КТС принимаются оценщиком как фактор, влияющий на срок позиционирования КТС на рынке, а не на его цену.

При расчете были применены следующие поправки:

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передается право собственности.

Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов имущества в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта имущества;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка объекта имущества. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Поправка на уторговывание. Поскольку в используемой выборке идентичных КТС использовались цены предложений к продаже, то для приведения к средней рыночной цене покупки применяется коэффициент торга. Корректировка получена по сведениям «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание 2-е», Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., стр. 56 (табл. 2.2.1.1). Среднее значение скидки «на торг» составляет -10%.

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и оппеления общего назначения	10	8,9	10,3
Специальная техника	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Условноиндивидуальное оборудование	14	13,2	15,3
Средства взвешивания и транспортировки изделий и газодобывающая техника	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Корректировка на год выпуска. Корректировка вводится по сведениям «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание 2-е», Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., стр. 206

Таблица 6.4.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и оппеления общего назначения	11	9,9	12,2
Специальная техника	12	10,2	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	10	9,2	11,6
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,1	13,2
Условноиндивидуальное оборудование	12	10,1	13,2
Средства взвешивания и транспортировки изделий и газодобывающая техника	11	10,2	12,4
Электронное оборудование	15	13,6	16,3
Инструменты, инвентарь, приборы	16	13,9	17,3

Поправка, учитывающая фактическое техническое состояние объектов К_{ф.с.} Износ объектов оценки и аналогов определяется в соответствии с данными таблицы 7.2.1 «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание 2-е», Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., стр. 221, на основе информации в описании аналогов.

Таблица 7.2.1

Вид	Состояние объекта оценки - Определяется по состоянию объекта и аналогов	Износ, %
Новое	Новый, употребленный и малоиспользованный объект в течение срока эксплуатации	0 - 5
Сильно изношен	Объект находится в состоянии износа, эксплуатация в течение срока эксплуатации либо в состоянии износа или эксплуатации изделий, в течение срока	10 - 15
Хорошее	Объект находится в состоянии износа, эксплуатация в течение срока эксплуатации либо в состоянии износа или эксплуатации изделий, в течение срока	20 - 25
Условноизношен	Объект находится в состоянии износа, эксплуатация в течение срока эксплуатации либо в состоянии износа или эксплуатации изделий, в течение срока	40 - 60
Плохое	Объект находится в состоянии износа, эксплуатация в течение срока эксплуатации либо в состоянии износа или эксплуатации изделий, в течение срока	65 - 80
Состояние лома	Объект находится в состоянии износа, эксплуатация в течение срока эксплуатации либо в состоянии износа или эксплуатации изделий, в течение срока	85 - 100

Поправка по фактическому состоянию рассчитывается по формуле:

$$K_{ф.с.} = \frac{1 - Ио}{1 - Ио}$$

где:
 Ио – коэффициент, учитывающий состояние оцениваемого объекта;
 Ио – коэффициент, учитывающий состояние объекта аналога.

Рыночная стоимость объекта оценки получена как среднее значение скорректированных значений стоимостей объектов сравнения.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Характеризующие параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка, модель	Peugeot Boxer	Peugeot Boxer	Peugeot Boxer	Peugeot Boxer	Peugeot Boxer
Цена предложения, руб.	-	1 215 000	1 250 000	1 200 000	999 999
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Дата продажи	Дата оценки	16.03.2023	15.03.2023	12.03.2023	1.03.2023
Корректировка на дату предложения, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 215 000	1 250 000	1 200 000	999 999

Аналог 3

https://www.avito.ru/scherbinka/avtomobil/peugeot_boxer_2013_2649205012

Peugeot Boxer, 2013
1 200 000 Р

Характеристики:
Год выпуска: 2013
Пробег: 20000 км
Двигатель: Дизель
Трансмиссия: Механика
Цвет: Белый

Аналог 4

https://www.avito.ru/kaluga/avtomobil/peugeot_boxer_2012_2914699560

Peugeot Boxer, 2012
999 999 Р

Характеристики:
Год выпуска: 2012
Пробег: 23000-23100 км
Двигатель: Дизель
Трансмиссия: Механика
Цвет: Белый

Документы представленные Заказчиком

Документы оценщика

