



# ЯРЭКСПЕРТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



**ПТВЕРЖДАЮ:**  
Генеральный директор  
ООО «Ярэксперт»  
А.В. Григорьев  
15 августа 2024 г.

## ОТЧЕТ № 17916/24

### ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЛЕГКОВОГО АВТОМОБИЛЯ

### BMW 328I XDRIVE

### Гос. № Т253ТР76

### VIN-WBA3B51020F776823

по состоянию на 14 августа 2024 г.

**ЗАКАЗЧИК**

РОО «Ярославский» филиала  
№3652 ВТБ (ПАО)

Ярославль  
2024 г.

15 августа 2024 года  
Исполняющему обязанности  
Управляющего РОО «Ярославский»  
Филиала № 3652 Банка ВТБ (ПАО)  
Кривичевой Екатерине Евгеньевне

Уважаемая Екатерина Евгеньевна!

На основании Договора № 12 от 17 августа 2022 г. на оказание услуг по оценке ООО «Ярэксперт» произвело оценку рыночной стоимости легкового автомобиля BMW 328i XDRIVE, государственный регистрационный знак T253TP76, vin-WBA3B51020F776823.

Оценка проведена по состоянию на 14 августа 2024 г. и выполнена в соответствии с требованиями общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200). А именно: ФСО I - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I); 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 N 16 - «Оценка стоимости машин и оборудования»; 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), а также федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №Ф3-135 от 29.07.98. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки.

Анализ исходных данных и полученной в процессе экспертизы информации, порядок расчетов и суждения эксперта о рыночной стоимости объекта приведены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным их текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Опираясь на полученные расчетным путем результаты, профессиональные знания и опыт, считаю, что рыночная стоимость оцениваемого автомобиля по состоянию на 14 августа 2024 г. составляет:

**1 583 150,00**

(один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи сто пятьдесят) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по результатам и методике проведения оценки, просим обращаться непосредственно к эксперту.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «Ярэксперт»



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.2 Задание на оценку .....	4
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	6
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
1.6 Заявление о соответствии.....	10
1.7 Процедура оценки .....	10
1.8 Перечень документов, содержащих сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.....	12
1.9 Осмотр объекта оценки .....	12
1.10 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	12
1.11 Сертификат качества оценки.....	13
<b>РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
2.1 Описание объекта оценки.....	19
2.2 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 1-м полугодии 2024 г. ....	26
2.3 Общие сведения о Ярославской области .....	27
2.4 Основные социально-экономические показатели Ярославской области в январе - марте 2024 г. ....	29
2.5 Анализ рынка объекта оценки .....	30
2.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение на рынке объекта оценки.....	35
2.7 Анализ наиболее эффективного использования .....	37
<b>РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>39</b>
3.1 Общее описание подходов к оценке.....	40
3.2 Выбор подходов и методов оценки в рамках применения каждого из подходов (или обоснование отказа от использования того или иного подхода) .....	41
3.3 Определение показателя износа с использованием затратного подхода.....	42
3.3 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом .....	45
3.4 Согласование результатов расчетов .....	52
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>55</b>

# РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

## 1.1 Основные факты и выводы

(Раздел подготовлен в соответствии ФСО VI)

<i>Основание для проведения оценки:</i>	Договор № 12 от 17 августа 2022 г. на оказание услуг по оценке
<i>Идентификация объекта оценки:</i>	Легковой автомобиль BMW 328I X-DRIVE, государственный регистрационный знак T253TP76, vin-WBA3B51020F776823
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</i>	Сравнительный подход – 1 583 150,00 рублей. Затратный подход – не применялся. Обоснованный отказ от использования. Доходный подход – не применялся. Обоснованный отказ от использования.
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки:</i>	Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 14 августа 2024 г. составляет: <b>1 583 150,00 (один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи сто пятьдесят) рублей.</b>
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на 14 августа 2024 г. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной рыночной стоимости. Определение рыночной стоимости произведено для реализации имущества должника банкротства. Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованные оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 1.4.

## 1.2 Задание на оценку

(Раздел подготовлен в соответствии с ФСО I - VI)

<i>Объект оценки:</i>	BMW 328I X-DRIVE, государственный регистрационный знак T253TP76, vin-WBA3B51020F776823
<i>Балансовая стоимость:</i>	Отсутствует.
<i>Имущественные права на объект оценки:</i>	
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки учитывается полное право собственности объекта оценки.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (назначение оценки):</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества.
<i>Вид стоимости:</i>	Рыночная.
<i>Дата оценки:</i>	14 августа 2024 г.
<i>Срок проведения оценки:</i>	14 – 15 августа 2024 г.

Дата составления отчета:

15 августа 2024 г.

**ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к данному объекту.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
11. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
12. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия, и не проводил их проверки. Однако оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.
13. Все характеристики объектов оценки приведены по состоянию на дату оценки. Часть характеристик относится к истории использования объектов оценки (после даты оценки), данные сведения приведены лишь для целей дать наиболее полную информацию и широкое представление об оцениваемом объекте. В данном случае оценщик руководствовался принципом существенности (согласно ФСО № 3, п.5), а именно, в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки. В данном случае, документы, датированные датами после даты оценки, имеют информационное значение, идентифицирующее объекты оценки и не влияют на удельный показатель рыночной стоимости.
14. В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов не-

определенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е., 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 неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

15. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. В связи с округлением полученных значений допускается погрешность при расчете объекта.

### 1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11)

<i>Заказчик оценки:</i>	РОО «Ярославский» филиала №3652 ВТБ (ПАО) Адрес почтовый: 150000, г. Ярославль, ул. Кирова, д. 10/25. Адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29 394030, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.31.
<i>Исполнитель оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью "Ярэксперт" ИНН 7609016426, КПП 760401001. ОГРН: 1027601067240, дата присвоения – 10.11.2002 г. Адрес: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401. т. (4852) 427-427, 738-690

#### *Сведения об оценщиках:*

На основании ст. 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Юридическое лицо обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

ООО «Ярэксперт» заключило трудовой договор со следующими оценщиками:

#### *1. Григорьев Александр Владимирович.*

Оценщик I категории, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 341432 от 05 апреля 2002 г. Московского государственного университета экономики, статистики и информатики.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026665-2 от 28 июля 2021 г. по направлению «оценка движимого имущества». Срок действия до 28 июля 2024 г.

Страховой полис серия № 433-570-087469/24; страховщик – СПАО «ИНГОССТРАХ», срок страхования с 06 июля 2024 г. по 15 июля 2025 г.; страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Членство в саморегулируемой организации: член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года за регистрационным номером 00695.

Почтовый адрес оценщика: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401.

Адрес электронной почты: info@yarexpert.ru. Контактный телефон: 84852427427.

Оценщик подтверждает, что соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стаж работы в оценочной деятельности – 22 года.

#### *2. Григорьева Любовь Александровна.*

Оценщик, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 876732 от 18 ноября 2005 г. НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)». Свидетельство о повышении квалификации № 976 от 15 июля 2008 г. в Международной академии оценки и консалтинга г. Москва.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026664-2 от 28 июля 2021 г. по направлению «оценка движимого имущества». Срок действия до 28 июля 2024 г. Страховой полис серия № 433-570-087485/24; страховщик – СПАО «ИНГОССТРАХ», срок страхования с 06 июля 2024 г. по 15 июля 2025 г.; страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Членство в саморегулируемой организации: член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года за регистрационным номером 00696.

Почтовый адрес оценщика: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401.

Адрес электронной почты: info@yarexpert.ru. Контактный телефон: 84852427427

Оценщик подтверждает, что соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.

*Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:*

ООО "Ярэксперт", ИНН 7609016426. ОГРН: 1027601067240, дата присвоения – 10.11.2002 г.

Место нахождения: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д. 2, оф.401.

т. (4852) 427-427, 738-690.

*Сведения о страховании:*

Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-570-149052/23 от 12 октября 2023 г. Период страхования с 30 октября 2023 г. по 29 октября 2024 г. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

ООО "Ярэксперт" соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе:

- в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

*Сведения о саморегулируемой организации:*

Наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Место нахождения: Место нахождения: г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3.

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006.

*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*

*Оценщик (-ки), подготовившие отчет об оценке:*

Данный отчет полностью выполнен оценщиком – Григорьевой Любовью Александровной.

Прочие специалисты – не привлекались.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

## **1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11)

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к данному объекту.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
11. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
12. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия, и не проводил их проверки. Однако оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.
13. В силу вероятности 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, т.е., 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 неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.
14. Все характеристики объектов оценки приведены по состоянию на дату оценки. Часть характеристик относится к истории использования объектов оценки (после даты оценки), данные сведения приведены лишь для целей дать наиболее полную информацию и широкое представление об оцениваемом объекте. В данном случае оценщик руководствовался прин-



ципом существенности (ФСО VI), а именно, в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки. В данном случае, документы, датированные датами после даты оценки, имеют информационное значение, идентифицирующее объекты оценки и не влияют на удельный показатель рыночной стоимости.

15. Пунктом 16 ФСО I установлено, что «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен, в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки»;
- формирования «прочих допущений» (см. п. 1.10).

Принцип существенности является одним из ключевых принципов оценки. В частности, п. 2 ФСО VI установлено, что:

«1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

16. Прочие допущения. В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 1.10.

## 1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11)

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200). А именно:
  - ФСО I - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
  - 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)»
- 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). - Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)"

*Обоснование применения стандартов:* согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98, ст. 15: «Оценщик обязан: - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является»

## **1.6 Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
  - содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
  - оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
  - вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
  - Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328), а также Стандартами оценки СРО НКСО);
  - образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
  - оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
  - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

## **1.7 Процедура оценки**

(Раздел подготовлен в соответствии с ФСО)

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ.

### *Объем исследования*

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

### Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

### Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

### Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования объекта оценки.

### Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение восстановительной стоимости объекта оценки;
2. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
3. определение стоимости путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложениях аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

1. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости.

## **1.8 Перечень документов, содержащих сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки**

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11)

### **Источники информации**

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от информационных агентств;
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

#### **Информация, полученная от Заказчика:**

- паспорт транспортного средства серия 77 УК, № 314610;
- задание на оценку.

#### **Информация, полученная от Информационных агентств, периодических изданий, различных субъектов рынка, методические указания:**

- Ассоциация российских банков, Комитет по оценочной деятельности, Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков». Общие вопросы оценки прав требования по кредитным соглашениям.

- Министерство экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;

- Министерство промышленности и торговли РФ, <http://www.minpromtorg.gov.ru/>;

- Данные Фондовой биржи РТС, <http://www.rts.ru/>;

- Данные Фондовой биржи ММВБ, <http://www.micex.ru/>;

- Данные объединенной Фондовой биржи <http://rts.micex.ru/>;

- Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds, <http://www.rusbonds.ru/>; - <http://www.roszem.ru/>, - <http://www.zem.ru/>, - «Из рук в руки», - [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <https://rosreestr.ru/site/> и другие.

## **1.9 Осмотр объекта оценки**

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 5 ФСО №7)

В процессе подготовка отчета об оценке осмотр объекта оценки не производился.

## **1.10 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

Сюда пишем, то, что важно для понимания отчета, но не является допущением и ограничением в понимании ФСО III. Например:

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «задать указанную точность» (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel) - программа хранит и выполняет вычисления с точностью 2 знаков после запятой. В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего

Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика

Таким образом, оценщики пришли к выводу, что используемая в Отчете информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

### 1.11 Сертификат качества оценки

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки

выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной про-

даже после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имею-

щему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

**К функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от сте-



пени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, 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».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.