

Общество с ограниченной ответственностью

ЭВА Групп

EVA GROUP LLC

г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
Банковские реквизиты: ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 3010181050000000653 БИК 044030653
ИНН 7816712982, КПП 781601001



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО ЭВА Групп

/Сапрыкин В.М./

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

31.01.2025 г.

Отчет № 23/01-ДИ

об оценке объекта оценки:

автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN
JTEBU3FJ00K149720

ЗАКАЗЧИК

Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» в лице
конкурсного управляющего Черкасова Аркадия Анатольевича

ОЦЕНЩИК

Сапрыкина Ольга Владимировна

ДАТА ОЦЕНКИ: 31.01.2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 31.01.2025 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости для целей реализации
имущества в рамках процедуры конкурсного производства.

2025 г.

Исх. № 23 от 31 января 2025 г.

Конкурсному управляющему Черкасову А.А.

ООО «ЭВА Групп» на основании заключенного договора № 2025.01-23 на оказание услуг по оценке имущества от 23 января 2025 г., произвела определение рыночной стоимости движимого имущества, в соответствии с гл. 2 настоящего отчета.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 31 января 2025 г.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта представлена в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта подтверждаем, что изложенные в настоящем отчете факты, на основе которых проводился анализ и делались выводы, достоверны и не содержат ошибок. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители.

Настоящий отчет действителен только на дату проведения оценки. За последующие изменения экономических, социальных, либо других факторов, повлиявших на стоимость объекта оценки, оценщик ответственность не несет.

По нашему мнению, рыночная стоимость объекта оценки может составить по состоянию на 31 января 2025 г.:

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. ¹
1	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720	1	5 152 000,00 (Пять миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор

ООО «ЭВА Групп»

В.М. Сапрыкин



¹См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	9
6.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	13
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.	13
8.2 АНАЛИЗ РЫНКА	16
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	18
10.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ТС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	20
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	26
12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	27
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ	28
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.	29
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	33
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ.	37

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Идентифицирующие характеристики		
Движимое имущество в количестве 1 наименования, в соответствии с п. 2 настоящего отчета.	Объект оценки представляет собой транспортное средство, бывшее в употреблении		
автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)			
Идентификационный № (VIN):	JTEBU3FJ00K149720		
Гос. номер:	О 019 АА 47	Кузов (прицеп) №:	JTEBU3FJ00K149720
Год выпуска:	2018	Цвет:	чёрный
Модель/Двигатель №:	1GR B750517	ПТС №:	78 УХ 487721
Шасси (рама) №:	-	Пробег, км:	176 624

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Кол-во шт.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720	1	не применялся	5 152 000,00	не применялся

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. ²
1	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720	1	5 152 000,00 (Пять миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Наименование объектов оценки	Автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Обладатель оцениваемых прав	АО «МИСК» (полное наименование Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» (191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена Заказчиком
Ограничения на объект оценки	Отсутствуют
Основание для проведения оценки	Договор №2025.01-23 на оказание услуг по оценке имущества от 23 января 2025 г.
Дата оценки	31 января 2025 г.
Дата осмотра имущества	31 января 2025 г. (под осмотром понимается изучение предоставленных Заказчиком фотографий)
Дата составления отчета/период составления отчета	23 - 31 января 2025 г./ с даты составления договора по дату составления настоящего отчета
Цель оценки (необходимость проведения оценки ³):	Определение рыночной стоимости для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны

² См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

³ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным предназначением.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания»
Реквизиты	-
Адрес	191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598

Таблица 6. Сведения об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Организационно –правовая форма и полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью / Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп
ОГРН, дата присвоения/ИНН	ОГРН 1207800175120, 29.12.2020 г./ИНН 7816712982
Место нахождения юридического лица (Юридический адрес)	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Фактический адрес места нахождения	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Контактная информация	тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
Реквизиты	ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 4070281045500000754 к/сч. 3010181050000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001
Дополнительная ответственность исполнителя	Страхование ответственности, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения

	требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности согласно страховому полису выданного страховой компанией ООО «АльфаСтрахование» № 5809R/776/500003/24 от 20.01.2024 г. до 19.01.2026 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Определение рыночной стоимости объекта оценка выполнил оценщик, с которыми исполнитель заключил трудовой договор:	
Сапрыкина Ольга Владимировна	
Место нахождения оценщика, адрес электронной почты, телефон	Сапрыкина Ольга Владимировна Почтовый адрес Оценщика: 644010, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д.72, корп.1, офис 504 Трудовой договор: № 3-ОК от 26.11.2006 E-mail: constanta55@bk.ru Номер контактного телефона: 89136037667
Страховой полис	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №5809R/776/00054/22, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 13.10.2022, срок действия полиса: с 02.11.2021 по 01.11.2025
Членство в СРО	МСНО-НП "ОПЭО"(125167, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6-а), дата вступления 01.11.2007, дата выдачи св-ва 31.12.2008, номер в реестре СРО 39.55
Подтверждение профессиональных знаний	Диплом МЭСИ ПП № 345417 от 12/04/2003 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Повышение квалификации – Свидетельство № 037 от 24/03/2006 г. выдано НОУ «Московской Финансово-промышленной академией» по программе «Оценочная деятельность». Повышение квалификации – Свидетельство № 646/2009 от 14.02.2009 г. выдано МГТУ «МАМИ» по программе «Оценочная деятельность». Повышение квалификации – Свидетельство № 1487/2012 от 24.02.2012 г. выдано МГТУ «МАМИ» по программе «Оценочная деятельность». Повышение квалификации – Удостоверение № 6684 от 01.10.2015 г. выдано ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценочная деятельность».
Квалификационный аттестат	№034528-2 от 11.11.2022 г. Оценка движимого имущества
Стаж работы	22 года

Таблица 7. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Сапрыкина Ольга Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Сапрыкина Ольга Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Сапрыкина Ольга Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете

	об оценке.
--	------------

Таблица 8. 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

Привлекаемые организации	Другие организации не привлекались
Привлекаемые специалисты	Другие специалисты не привлекались
Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалиста (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация о которых получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту в соответствующих разделах Отчета. 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, обладающей необходимой степенью достоверности.	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

На основании договоренности, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторон и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- ✚ Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.
- ✚ При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.
- ✚ Объект оценки, по нашим предположениям не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.
- ✚ Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- ✚ Осмотр объектов оценки не производился.
- ✚ Объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- ✚ Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщиков и ООО «ЭВА Групп»;
- ✚ Оценщики и ООО «ЭВА Групп» не представляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговоренных отдельными договорами;
- ✚ Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;
- ✚ Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.
- ✚ Все расчеты произведены с учетом НДС. Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт №1 «Международных стандартов оценки» п. п. 3.3), Оценщик не вправе выделять Налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в Отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость

начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в Отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

5. 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 №№ I-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.

Таблица 9. 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)	
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-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
ФСО-10	«Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 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.

6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

6.1. Терминология и определения

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, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи 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 обзывающего 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 воспроизведения 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, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 степени 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.

6.2. Основные этапы проведения оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр объекта оценки и его окружения.
3. Беседа с Заказчиком и изучение представленных документов, касающихся оцениваемого объекта.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 10. Наименование объекта оценки

№ п/п	Наименование	Качественные характеристики/физическое состояние
1.	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720	Без значительных повреждений, трещина на ветровом стекле, разбит экран мультимедиа

7.2 Описание оцениваемых прав

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности на объект оценки резюмируются со слов Заказчика, подтверждаются предоставленными документами (см. приложение к отчету).

Таблица 11. Идентификация прав, в соответствии с правоустанавливающим документом

автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)			
Идентификационный № (VIN):	JTEBU3FJ00K149720		
Гос. номер:	О 019 АА 47	Кузов (прицеп) №:	JTEBU3FJ00K149720
Год выпуска:	2018	Цвет:	чёрный
Модель/Двигатель №:	1GR B750517	ПТС №:	78 УХ 487721
Шасси (рама) №:	-	Пробег, км:	176 624

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

- Свидетельство о регистрации ТС от 17.07.2018 г.
- Паспорт ТС от 08.06.2018 г.

Копии использованной документации на объект оценки даны в Приложении настоящего отчета.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Базовый вариант В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г. В прогнозе учтены следующие тенденции: • более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года; • ослабление рубля по отношению к иностранным валютам; • сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения; • ускоренный рост инвестиционной активности; • опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса. Как следствие, улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023–

2026 годов выросли практически до уровня 10%. Платежный баланс и курс рубля в среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируются. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. Рост физических объемов российского экспорта в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025 – 2026 годах стабилизируется на уровне 2,4 – 2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будут выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт. В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно. Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024 – 2026 гг. будут способствовать стабилизации курса рубля в диапазоне 90 – 92 рублей за доллар США (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля. Инфляция По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%. Экономический рост Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступят собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники. Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год. Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки. Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%. Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля. Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства. Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задачах, поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей; 11
- сбалансированная бюджетная политика, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики. С учетом реализации указанных мер в 2024 – 2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении. Риски прогноза Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта и привести к снижению экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов). Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров. Дальнейшее ужесточение денежно-

кредитной политики и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам. Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза. Консервативный вариант В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в том числе за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта. 12 Также предполагается реализация отдельных проинфляционных факторов (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023 – 2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы роста реальных денежных доходов населения и сжатие потребительской активности. Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение более жесткой денежно-кредитной политики Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной активности. В этих условиях рост ВВП в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024 – 2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем около 1,5% в год.

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный	4,6	5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый		3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный	0,6	2,5	-1,0	1,9	2,0

	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

8.2 Анализ рынка

Анализ рынка, в период, предшествующий дате оценки.

В соответствии с п. 10 ФСО 10 для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.

При сборе и анализе информации, необходимой для определения рыночной стоимости объектов оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что на дату оценки политические, социальные, экологические и прочие факторы не оказывают влияния на стоимость объектов, оцениваемых в рамках данного отчета.

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

В процессе реализации автотранспортных средств, цена продажи и цена предложений на рынке может отличаться до 20%.

Вывод по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение/диапазон значений показателя предложений на дату оценки
1	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в.	руб. за шт.	От 4 800 000 до 6 900 000, без учёта торга и состояния

	4 800 000 ₽ [помощь продавца]		5 235 000 ₽ [помощь продавца]
	6 700 000 ₽ [помощь продавца]		4 900 000 ₽ [помощь продавца]
	6 370 000 ₽ [помощь продавца]		6 200 000 ₽ [помощь продавца]
	5 374 000 ₽ [помощь продавца]		5 289 999 ₽ [помощь продавца]
	4 500 000 ₽ [помощь продавца]		6 090 000 ₽ [помощь продавца]
	5 190 000 ₽ [помощь продавца]		6 200 000 ₽ [помощь продавца]

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

На стоимость автомобилей оказывают влияние различные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости, некоторые из них:

Передаваемые права

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

Дата продажи (предложения)

Цены на движимое имущество изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Скидка на торги (уторговывание)

Вторичный рынок движимого имущества имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи.

Состояние объекта

Корректировка на состояние Оценщиком принимается в соответствии с формулой, взятой из учебника «Основы оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией М.А. Федотовой-М., издательство Финансы и статистика, 2006 г.

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта, могут быть:

- ✚ залог объекта для обеспечения кредита;
- ✚ лизинг;
- ✚ долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- ✚ арест имущества по решению суда;
- ✚ право преимущественного приобретения;

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ оптимального (наиболее эффективного) использования является предпосылкой определения рыночной стоимости объекта. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта следующим четырем критериям:

- ✚ законодательно допустимое, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- ✚ физически возможное, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✚ финансово целесообразное, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✚ максимально эффективное, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди равновероятных вариантов использования.

Движимое имущество – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый лучшим и наиболее эффективным.

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

В данном случае, в силу специфики назначения автотранспортных средств лучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по прямому назначению в личных целях.

В дальнейшем при расчете стоимости, исполнитель исходил из предположения об эксплуатации объекта согласно использованию в личных целях.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Как объекты оценки транспортные средства характеризуются рядом особенностей, отличающих их других видов имущества, прежде всего от зданий и сооружений, и, как правило, затрудняющих процесс оценки. Рассмотрим некоторые из них.

Использование при оценке транспортных средств удельных весомых стоимостей (стоимости 1 т веса, например), если и приемлемо, то в крайне редких случаях.

Ценовые параметры на транспортные средства изменяются более динамично и радикально. Это обстоятельство резко сужает возможности и границы применения в целях оценки средних цен или индексов средних цен.

Таким образом, в этой предметной области ситуация принципиально иная, чем в области оценки недвижимости.

Алгоритм определения рыночной стоимости транспортных средств:

Процесс определения стоимости ТС может быть представлен в виде перечня последовательно выполняемых этапов:

- ✚ определение состава оцениваемого имущества;
- ✚ выбор подхода оценки;
- ✚ выбор стоимостной базы;
- ✚ определение износа оцениваемого имущества;
- ✚ определение рыночной стоимости имущества.

Основные общеэкономические принципы, которые необходимо соблюдать при оценке стоимости объектов имущества, основанные на представлении владельца имущества:

- ✚ **Принцип полезности:** Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.
- ✚ **Принцип замещения:** Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.
- ✚ **Принцип ожидания:** Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

10.1. Обзор подходов и методов оценки

Сравнительный подход - основывается на анализе цен покупки и продажи транспортных средств, сложившихся в данный момент на первичном и вторичном рынке. Так как транспортные средства - продукция массового потребления, и число сделок купли-продажи достаточно велико, то ценовая информация стабильна и доступна.

В том случае, если у Оценщика отсутствует информация о сложившейся рыночной цене конкретной марки транспортного средства, он может с помощью сравнительного (рыночного) подхода оценить данное транспортное средство на основе анализа рыночных цен на транспортные средства, имеющие аналогичные функциональные и конструктивные характеристики. В данном случае используется метод прямого сравнения продаж. Кроме того, при применении сравнительного подхода могут быть использованы метод удельных ценовых показателей, метод корреляционных моделей и метод экспертных оценок.

В настоящее время оценка рыночной стоимости транспортных средств выполняется на основе ряда методических руководств. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок транспортных средств в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов оценки. В данном случае Оценщику представляется целесообразным провести оценку рыночной стоимости транспортных средств методом прямого сравнения продаж по идентичному транспортному средству. Метод применим.

Затратный подход - предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизведение аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, доставки и постановка на учет. Метод не применим.

Отказ от использования затратного подхода. В соответствии с ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Доходный подход – подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Отказ от использования доходного подхода. Транспортные средства, как объекты оценки, имеют ту особенность, что это тот вид техники, который активно находится в хозяйственном обороте с участием предприятий, и частных лиц. Это изделия массового или крупносерийного производства, рынок которых достаточно развит, ценовая информация по сделкам с данным видом техники весьма обширна. Исходя из

вышеприведенных соображений, использование доходного подхода при оценке автотранспорта, рынок которого развит и содержит обширную ценовую информацию по стоимости объектов оценки, не рационально и не обосновано необходимостью.

10.2 Расчет стоимости ТС сравнительным подходом

Оценка осуществлялась по рыночному методу в сопоставлении с аналогичным транспортом вторичного рынка. Источники информации указаны в расчетной [таблице 19](#):

Оценщик применил стандартную процедуру вычисления корректировок. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости движимого имущества. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

Корректировка на торг:

Поскольку анализу подвергались данные публичных оферт, были внесены корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга.

Корректировка на торг определена в соответствии со «справочником оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под редакцией Лейфера Л.А. – 2023 г.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования

**Границы расширенного интервала для скидки
«на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	3,5%	15,6%
Спецтехника узкого применения	11,4%	5,0%	17,8%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	6,0%	19,9%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	5,2%	18,4%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	5,9%	20,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	6,5%	20,0%
Электронное оборудование	13,9%	6,1%	21,6%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	6,0%	22,6%

Согласно данному документу поправка на торг составит 3,5%, в данном случае при оценке движимого имущества, скидка на торг также подразумевает, что аналоги находятся в других регионах и требуются затраты на транспортировку их к месту эксплуатации.

Корректировка на трансмиссию:

Не проводилась, все аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка на тип кузова:

Не проводилась, все аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка на дату предложения/продажи

Не применялась, так как дата предложений соответствует дате оценки.

Корректировка на техническое состояние (физический износ) ТС

Данная корректировка имеет цель скорректировать стоимость объекта оценки и объектов аналогов исходя из утверждения, что различные ТС кроме видимых физических дефектов, которые можно учесть при осмотре и в

расчете, имеют различный пробег, а значит различную интенсивность эксплуатации двигателя, ходовых деталей и др.

Корректировка на состояние Оценщиком принимается в соответствии с формулой, взятой из учебника «Основы оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией М.А. Федотовой-М., издательство Финансы и статистика, 2006 г.

Поправка на состояние рассчитывалась по следующей формуле:

$$\Pi = (1-K_0)/(1-K_a)$$

где: K_a – физический износ объекта аналога;

K_0 - физический износ объекта оценки;

Физический износ объекта определялся по следующей формуле:

Расчет с помощью функции Ω - расчет физического износа АТС с учетом его фактического возраста и пробега с начала эксплуатации проводится по формуле:

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

Для объекта оценки пробег определялся по фактическому показанию одометра, для аналогов пробег определялся по фактическому значению, указанному в предложении по продаже.

Таблица 12. Расчет физического износа объекта оценки

	Введите номер типа ТС	1	$I_\phi =$	100 x	$(1-e^{-\Omega})$		Дата оценки:	31.01.2025
	Дата выпуска	-	01.01.2018	Коэффициенты				
	Возраст ТС	=	7,09		0,045			
	Пробег, км	=	176624		0,002			
	Ω	=	0,045	x	7,09	+	0,002	x 176624 /1000 = 0,67
	Износ	=	100x(1-2,718^(-Ω))			=	48,94 %	
№			Тип ТС				вид зависимости Ω	
1			легковые автомобили японские					$\Omega=0,045xT\phi+0,002xL\phi$

Таблица 13. Расчет физического износа аналога 1

	Введите номер типа ТС	1	$I_\phi =$	100 x	$(1-e^{-\Omega})$		Дата оценки:	31.01.2025
	Дата выпуска	-	01.01.2018	Коэффициенты				
	Возраст ТС	=	7,09		0,045			
	Пробег, км	=	180388		0,002			
	Ω	=	0,045	x	7,09	+	0,002	x 180388 /1000 = 0,68
	Износ	=	100x(1-2,718^(-Ω))			=	49,32 %	
№			Тип ТС				вид зависимости Ω	
1			легковые автомобили японские					$\Omega=0,045xT\phi+0,002xL\phi$

Таблица 14. Расчет физического износа аналога 2

	Введите номер типа ТС	1	$I_\phi =$	100 x	$(1-e^{-\Omega})$		Дата оценки:	31.01.2025
	Дата выпуска	-	01.01.2018	Коэффициенты				
	Возраст ТС	=	7,09		0,045			
	Пробег, км	=	195000		0,002			
	Ω	=	0,045	x	7,09	+	0,002	x 195000 /1000 = 0,71
	Износ	=	100x(1-2,718^(-Ω))			=	50,78 %	
№			Тип ТС				вид зависимости Ω	
1			легковые автомобили японские					$\Omega=0,045xT\phi+0,002xL\phi$

Таблица 15. Расчет физического износа аналога 3

	Введите номер типа ТС	1	$I_\phi =$	100 x	$(1-e^{-\Omega})$		Дата оценки:	31.01.2025
--	-----------------------	---	------------	-------	-------------------	--	--------------	------------

	Дата выпуска	-	01.01.2018	Коэффициенты									
	Возраст ТС	=	7,09		0,045								
	Пробег, км	=	180000		0,002								
	Ω	=	0,045	x	7,09	+	0,002	x	180000	/1000	=	0,68	
	Износ	=	100x(1-2,718 ^(-Ω))			=	49,28	%					
№			Тип ТС										вид зависимости Ω
1			легковые автомобили японские										$\Omega=0,045xT\phi+0,002xL\phi$

Таблица 16. Расчет физического износа аналога 4

	Введите номер типа ТС	1	$I_\phi =$	100 x	(1-e ^{-Ω})			Дата оценки:	31.01.2025				
	Дата выпуска	-	01.01.2018	Коэффициенты									
	Возраст ТС	=	7,09		0,045								
	Пробег, км	=	146000		0,002								
	Ω	=	0,045	x	7,09	+	0,002	x	146000	/1000	=	0,61	
	Износ	=	100x(1-2,718 ^(-Ω))			=	45,71	%					
№			Тип ТС										вид зависимости Ω
1			легковые автомобили японские										$\Omega=0,045xT\phi+0,002xL\phi$

Таблица 17. Расчет физического износа аналога 5

	Введите номер типа ТС	1	$I_\phi =$	100 x	(1-e ^{-Ω})			Дата оценки:	31.01.2025				
	Дата выпуска	-	01.01.2018	Коэффициенты									
	Возраст ТС	=	7,09		0,045								
	Пробег, км	=	154000		0,002								
	Ω	=	0,045	x	7,09	+	0,002	x	154000	/1000	=	0,63	
	Износ	=	100x(1-2,718 ^(-Ω))			=	46,57	%					
№			Тип ТС										вид зависимости Ω
1			легковые автомобили японские										$\Omega=0,045xT\phi+0,002xL\phi$

Экспертный метод

Износ определён экспертизно в соответствии с Методическим руководством для судебных экспертов «Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки», (утв. Минюстом России, 2018).

В соответствии с таблицей № 18 объекту оценки было присвоено значение физического износа, равное 40%, аналогам – 40%.

Таблица 18. Эксплуатационный износ экспертно

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.

5070 (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.
7090 (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. Требует проведения капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперения кузова, наружных деталей, в том числе сквозной.
* Нижнее значение интервала рекомендуется принимать в случае минимального набора характеристик технического состояния, верхнее – в случае максимального набора характеристик технического состояния.	

При согласовании методам присвоен равный вес.

Таблица 19. Расчет стоимости рыночным методом объектов оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
модель	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)
		https://auto.drom.ru/spb/toyota/land_cruiser_prado/661458359.html	https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/123097126.html	https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/785932633.html	https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/374709929.html	https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/410831018.html
Описание, источник информации		Год выпуска: 2018 Пробег: 180 388 км	Год выпуска: 2018 Пробег: 195 000 км	Год выпуска: 2018 Пробег: 180 000 км	Год выпуска: 2018 Пробег: 146 000 км	Год выпуска: 2018 Пробег: 154 000 км
Стоимость		5 889 000	4 800 000	6 370 000	4 500 000	5 249 999
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	5 889 000	4 800 000	6 370 000	4 500 000	5 249 999
Поправка на торг	-	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка		-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
Скорректированная цена, руб.		5 682 885	4 632 000	6 147 050	4 342 500	5 066 249
Дата предложения/продажи	Январь 25	Январь 25	Январь 25	Январь 25	Январь 25	Январь 25
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	5 682 885	4 632 000	6 147 050	4 342 500	5 066 249
Расчетный % физ. износа	48,94%	49,32%	50,78%	49,28%	45,71%	46,57%
% физ. износа экспертно	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Согласованный % физ. износа	44,47%	44,66%	45,39%	44,64%	42,86%	43,29%
Корректировка на тех. состояние		1,00	1,02	1,00	0,97	0,98
Скорректированная цена, руб.		5 702 546	4 710 135	6 166 125	4 219 966	4 960 691
Валовая корректировка		104%	105%	104%	101%	101%
Вес аналога		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%

Коэффициент вариации	15,1%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 30%
Рыночная стоимость, руб.	5 152 000,00	

Таблица 20. Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода, в рублях
1	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720	5 152 000,00

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода в оценке рассматриваемого объекта оценки, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ и делались выводы.
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В данной оценке был использован один подход - сравнительный. В результате была получена следующая итоговая стоимость:

Таблица 21. Итоговая таблица

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. ⁴
1	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. О 019 АА 47, VIN JTEBU3FJ00K149720	1	5 152 000,00 (Пять миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей

⁴См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении данных объектов оценки, являющимися предметами настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО.
- Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, которые были обсуждены с Заказчиком, Оценщик пришел к следующему заключению:

Наиболее вероятная рыночная стоимость прав собственности на объект оценки, в соответствии с п. 2. настоящего отчета по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 22. Таблица итоговой стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. ⁵
1	автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO), 2018 г.в., г.н. O 019 AA 47, VIN JTTEBU3FJ00K149720	1	5 152 000,00 (Пять миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей

Заключение подготовил

Оценщик _____ /О.В. Сапрыкина/

⁵См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Стандарт №1 «Международных стандартов оценки» от 24.03.1994г.
3. Федеральные стандарты оценки.
4. Стандарты СРО.

Методические пособия:

1. «Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов» (утв. Минюстом России, 2018 г.).
2. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под редакцией Лейфера Л.А. – 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
Копии документов.

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



Написание (ф. и. о.) собственника



Адрес

Лицо правилька (переводчица)

Документ на право собственности

Особая отметка

Подпись настоящего собственника

М. П.

Государственный регистрационный знак

№

Серия

Дата регистрации

Безлого ТНВД

М. П.

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

78 УХ 487721

Особая отметка

Подпись настоящего собственника

М. П.

Государственный регистрационный знак

№

Серия

Дата регистрации

Безлого ТНВД

М. П.

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

78 УХ 487721

Особая отметка

Подпись настоящего собственника

М. П.

Государственный регистрационный знак

№

Серия

Дата регистрации

Безлого ТНВД

М. П.

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

21. Написание (ф. и. о.) собственника ТО "ООО "ЮЛОТА"

МОТОРЫ

Адрес

141031, Московская область, г. Щелково, ул. Мира, д. 4 км.

ТЦ "АЛУФЛЕКС" д. 32, стр. 1

22. Написание органа, выдавшего паспорт

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ

УЛ. ДОСТЯГИЩЕСТВА, Д. 4

23. Написание органа, выдавшего паспорт

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ

УЛ. ДОСТЯГИЩЕСТВА, Д. 4

24. Адрес

149540 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. ЩЕЛКОВО, д. 4

25. Дата выдачи паспорта

08.06.2018

Подпись

М. П.

Подпись

М. П.

<p>Наклейка на транспортное средство (Ф. И. О.) собственника</p> <p>Адрес: 195273, РФ, г. Сланцы-Приозерск, улица Руставели, дом 31 Лицо:</p> 		<p>Наклейка (Ф. И. О.) собственника</p> <p>Адрес: 195273, РФ, г. Сланцы-Приозерск, улица Руставели, дом 31 Лицо:</p>	
<p>Особые отметки</p> <p>Лицо владельца (подпись) <i>М. П.</i></p> <p>Подпись на право собственности лица, поставленной в реестре транспортных средств</p> <p>Подпись на право собственности лица, поставленной в реестре транспортных средств</p>		<p>Особые отметки</p> <p>Лицо владельца (подпись) <i>М. П.</i></p> <p>Подпись на право собственности лица, поставленной в реестре транспортных средств</p> <p>Подпись на право собственности лица, поставленной в реестре транспортных средств</p>	
<p>Наклейка о регистрации ТС</p> <p>серия №</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Владимир ГИБДД</p>		<p>Наклейка о регистрации ТС</p> <p>серия №</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Владимир ГИБДД</p>	
<p>М. П.</p> <p>Подпись</p>		<p>М. П.</p> <p>Подпись</p>	
<p>Отметка о снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p> <p>М. П.</p>		<p>Отметка о снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p> <p>М. П.</p>	
<p>М. П.</p> <p>Подпись</p>		<p>М. П.</p> <p>Подпись</p>	
<p>Наклейка (Ф. И. О.) собственника</p> <p>Адрес: 195273, РФ, г. Сланцы-Приозерск, улица Руставели, дом 31 Лицо:</p> 		<p>Наклейка (Ф. И. О.) собственника</p> <p>Адрес: 195273, РФ, г. Сланцы-Приозерск, улица Руставели, дом 31 Лицо:</p>	
<p>Особые отметки</p> <p>Лицо владельца (подпись) <i>М. П.</i></p> <p>Подпись на право собственности лица, поставленной в реестре транспортных средств</p>		<p>Особые отметки</p> <p>Лицо владельца (подпись) <i>М. П.</i></p> <p>Подпись на право собственности лица, поставленной в реестре транспортных средств</p>	
<p>Наклейка о регистрации ТС</p> <p>серия №</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Владимир ГИБДД</p>		<p>Наклейка о регистрации ТС</p> <p>серия №</p> <p>Государственный регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации</p> <p>Владимир ГИБДД</p>	
<p>М. П.</p> <p>Подпись</p>		<p>М. П.</p> <p>Подпись</p>	
<p>Отметка о снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p> <p>М. П.</p>		<p>Отметка о снятии с учета</p> <p>Дата снятия с учета</p> <p>М. П.</p>	

<p>99 01 № 164956</p> <p>СОБСТВЕННИК (владелец)</p> <p>АО "МИСК"</p> <p>Республика, край, область г. Санкт - Петербург</p> <p>Район</p> <p>Нас. пункт г. Санкт-Петербург</p> <p>Улица ул Казанская</p> <p>Дом 25 корп. кв.</p> <p>Особые отметки</p> <p>ПРЕДИЧ. РЕГ-ЦИЯ № СР04 Д 11.07.2021 НО. ДЛГ/ИЗ № 07-0 ДАТА ПОД. ЭКСПЕРТИЗЫ ДАТА ПОД. ХВОС. 16510 0 9701</p> <p>Код подразделения ГИБДД 1140010</p> <p>99 01 № 164956 20 18 г.</p>		<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС CERTIFICAT D'IMMATRICULATION</p> <p>Регистрационный знак №019AA47</p> <p>Идентификационный номер (VIN) JTEBU3FJ00K149720</p> <p>Марка, модель TOYOTA LAND CRUISER 150</p> <p>Тип ТС Легковой универсал</p> <p>Категория ТС (АВСД, прицеп) В</p> <p>Год выпуска ТС 2018</p> <p>Шасси (рама) № JTEBU3FJ00K149720</p> <p>Кузов (кабина, прицеп) № ОТСУТСТВУЕТ</p> <p>Цвет ЧЕРНЫЙ</p> <p>Мощность двигателя, кВт/л. с. 183.1/249</p> <p>Экологический класс ПЯТЫЙ</p> <p>Паспорт ТС серия 78 УХ № 487721</p> <p>Разрешенная полная масса, кг 2900</p> <p>Масса без нагрузки, кг 2340</p> <p>99 01 № 164956</p>
---	--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.**Фотографии объекта оценки.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.**Источники информации.**

https://auto.drom.ru/spb/toyota/land_cruiser_prado/661458359.html

★ Продажа Toyota Land Cruiser Prado, 2018 год в Санкт-Петербурге

5 889 000 ₽

Бренд: Toyota
Модель: Toyota Land Cruiser Prado
Оценка: 8.2

Технические характеристики:

- Литраж, л/с: 230 л. с., 240 л. с.
- Комплектация: АКПП
- Двигатель: V6
- Максимальная скорость: 190 км/ч
- Расход топлива: 10 л/100 км
- Габариты: 4850x1945x1885
- Цвет кузова: белый
- Цвет салона: коричневый
- Комплектация: 2WD

Оценка по VIN-коду:

- Продолжительность использования: 10 лет
- Срок на залог: 10 лет
- Не было отозвано в сп. инд.
- Не имеет истории аварийных ДТП
- Не имеет ДТП с участием водителя
- Со временем не обнаружено
- Судородный документ
- 1 заявка в ГИБДД
- 1 заявка в ГИБДД
- Проверка истории
- Был 11 проверок в концерн-столе

Покупка автомобиля:

- Создать объявление
- Поделиться в социальных сетях
- Сохранить в избранное
- Получить официальное

Описание продавца:

Toyota Land Cruiser Prado

https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/123097126.html

★ Продажа Toyota Land Cruiser Prado, 2018 год в Москве

4 800 000 ₽

Бренд: Toyota
Модель: Toyota Land Cruiser Prado
Оценка: 8.2

Технические характеристики:

- Литраж, л/с: 240 л. с., 240 л. с.
- Комплектация: АКПП
- Двигатель: V6
- Максимальная скорость: 190 км/ч
- Расход топлива: 10 л/100 км
- Габариты: 4850x1945x1885
- Цвет кузова: белый
- Цвет салона: коричневый
- Комплектация: 2WD

Оценка по VIN-коду:

- Продолжительность использования: 10 лет
- Срок на залог: 10 лет
- Не было отозвано в сп. инд.
- Не имеет истории аварийных ДТП
- Не имеет ДТП с участием водителя
- Со временем не обнаружено
- 1 заявка в ГИБДД
- 2 заявки в ГИБДД
- Проверка истории
- Был 11 проверок в концерн-столе

Покупка автомобиля:

- Создать объявление
- Поделиться в социальных сетях
- Сохранить в избранное
- Получить официальное

Описание продавца:

Toyota Land Cruiser Prado

https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/785932633.html

https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/374709929.html

Продажа Toyota Land Cruiser Prado, 2018 год в Москве

5 249 999 ₽

Бензин, АКПП
240 л.с., 4WD
4WD
4WD
автомат
автомат
15/30 км
автомат

Технические характеристики
Фото Toyota Land Cruiser Prado
Параметры Toyota Land Cruiser Prado
Модификации Toyota Land Cruiser Prado
Документы Toyota Land Cruiser Prado

Оценка по VIN-коду

История изменения Toyota Land Cruiser Prado

Фото автомобиля

Toyota Land Cruiser Prado
Toyota Land Cruiser Prado
Toyota Land Cruiser Prado

https://auto.drom.ru/moscow/toyota/land_cruiser_prado/410831018.html

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.

Копии основных документов оценщиков.





г. Омск, Россия

«13» октября 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5809R/776/500054/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5809R/776/500054/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Сапрыкина Ольга Владимировна
Россия, Город Санкт-Петербург
ИНН: 55020491620

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»:
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 ИПН: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «02» ноября 2022 г. по 24:00 часов «01» ноября 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенный и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный иступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

АО «АльфаСтрахование»

/ М.Ю. Коновалова

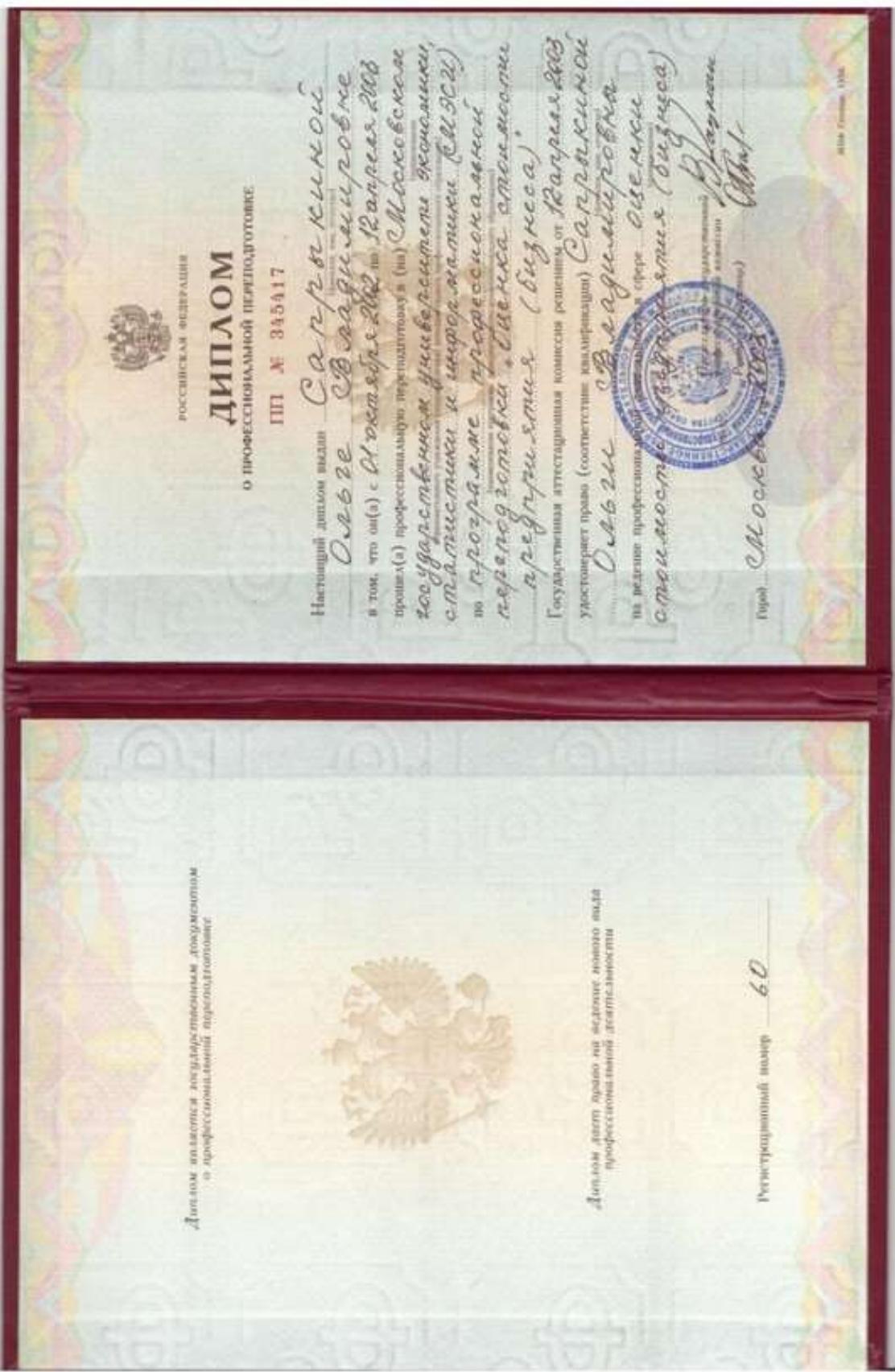
М.П.

Директор Омского филиала,

Доверенность № 4065/22N от 20.04.2022г.



Менеджер договора со стороны Страховщика: Орланова Наталья Анатольевна
Тел. (3512)298-501 электронная почта: OrlanovaNA@alfastab.ru



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034528-2

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Сапрыкиной Ольге Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.



012599 - KA2

