

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН



Утверждаю

Директор ООО «АПО»

Р.Ф. Гареев/

2020 г.

О Т Ч Ё Т

№ А-09 / 2020

об оценке рыночной стоимости автомобиля
LADA, 211540, LADA SAMARA, рег. знак Т 619 СЕ 102

по состоянию на 14 июля 2020 г.

Заказчик:

Администрация сельского поселения Новобуторинский сельсовет
муниципального района Краснокамский район
Республики Башкортостан

Исполнитель:

ООО «Агентство профессиональной оценки»

Нефтекамск
2020 г.



Агентство профессиональной оценки

АГЕНТСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью

452680, РБ, г. Нефтекамск, ул. Нефтяников, 27
тел. 8 (34783) 4-32-16, 8-917-400-22-25
e-mail: apo-rf@mail.ru

р/с 40702810200030001363 Филиал ПАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа
к/с 30101810600000000770 БИК 048073770 ИНН 0264057828 КПП 026401001
ОГРН 1080264001300 дата внесения записи 10 июля 2008 года

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора на оказание информационно-консультационных услуг по оценке от 14 июля 2020 года нами выполнена оценка рыночной стоимости **автомобиля LADA, 211540, LADA SAMARA, рег. знак Т 619 СЕ 102.**

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 14 июля 2020 года. Осмотр произведён 14 июля 2020 года. При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное его использование.

Применение различных подходов к оценке стоимости объектов, дало следующие результаты:

Стоимость объекта оценки, руб.		
по затратному подходу	по сравнительному подходу	по доходному подходу
расчёт не производился	47 000	расчёт не производился

Приведённые в отчёте расчёты и анализ информации, имеющейся в моём распоряжении, позволяют сделать вывод о том, что с учётом ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости, изложенных в главе 8, **рыночная стоимость** объекта оценки по состоянию на 14 июля 2020 года составляет с учётом НДС:

47 000 руб.

(Сорок семь тысяч рублей)

в том числе НДС 20%:

7 833,33 руб.

(Семь тысяч восемьсот тридцать три рубля тридцать три копейки)

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в **Отчёте № А-09/2020**, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, «Федеральными стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№10», утверждённых приказами Минэкономразвития России и «Сводом стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015» (ССО РОО-2015).

Если у Вас или у третьих лиц возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь к нам по адресу: **РБ, г. Нефтекамск, ул. Нефтяников, 27**, тел: **(34783) 4-32-16**, телефон сотовый **8 – 917 – 400 – 22 – 25**, e-mail: apo-rf@mail.ru.

Директор
ООО «Агентство профессиональной оценки»



Р. Ф. Гареев



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОЙ ГРУППЫ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ ПО КАЖДОЙ МАШИНЕ И ЕДИНИЦЕ ОБОРУДОВАНИЯ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИХ ИДЕНТИФИКАЦИИ	Автомобиль LADA, 211540, LADA SAMARA, рег. знак Т 619 СЕ 102
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (СОБСТВЕННИК)	Субъект права: Сельское поселение Новобуринский сельсовет муниципального района Краснокамский район Вид права: собственность
ПРАВООПДТВЕРЖДАЮЩИЙ ДОКУМЕНТ	Запись от 08 сентября 2011 года в паспорте транспортного средства 63 НК 292399
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение стоимости объекта оценки
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	Консультирование Заказчика относительно возможной цены продажи объекта оценки. Ограничения: использование результатов оценки для иных целей не предусмотрено.
ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	По состоянию на 14 июля 2020 года
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (количество дней, необходимых для выполнения работы по оценке)	Один день
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	Соответствие законодательству об оценочной деятельности; федеральным и международным стандартам оценки; российским методическим разработкам, не противоречащим принципам оценки; действующему законодательству РФ
СТЕПЕНЬ ДЕТАЛИЗАЦИИ РАБОТ ПО ОСМОТРУ	Частичный (по внешнему состоянию, без углублённого исследования узлов и агрегатов)
ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА	Один день
ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧЁТУ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объекта оценки, отсутствуют
ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	Не предусмотрена

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор от 14 июля 2020 года на оказание информационно-консультационных услуг по оценке
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	14 июля 2020 года

Сведения о заказчике оценки – юридическом лице	
организационно-правовая форма	Муниципальное образование
полное наименование	Администрация сельского поселения Новобуринский сельсовет муниципального района Краснокамский район Республики Башкортостан
место нахождения	РБ, Краснокамский район, д. Новая Бура, ул. Колхозная, д. 8а
ОГРН и дата государственной регистрации	1020201013689, дата государственной регистрации 30.11.1998 года
банковские реквизиты	р/сч 40204810600000001776 в Отделение НБ РБ г. Уфа



Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
фамилия, имя, отчество	Гареев Рустам Фанавиевич
место нахождения	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Ленина, 16
номер контактного телефона	8 (34783) 4-32-16
адрес электронной почты	650214@mail.ru
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 001068 от 03.10.2007 г.
номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №398036, выданный 22 июня 2001 года БГУ г. Уфы
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора (Страхового полиса) №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001068 от 07 сентября 2018 года обязательного страхования ответственности оценщика, заключенного с СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 01.01.2019 года по 30.06.2020 года с установленной суммой страхового покрытия в размере 300 000 рублей. Дополнительная ответственность оценщика, по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством Российской Федерации и статьёй 24.6 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахована на основании Полиса №8491R/776/00087/9 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 29.11.2019 года, выданного ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 16.12.2019 года по 15.12.2020 года, установленная сумма страхового покрытия 5 000 000 рублей.
стаж работы в оценочной деятельности	23 года

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство профессиональной оценки»
место нахождения	РБ, г. Нефтекамск, ул. Нефтяников, 27
ОГРН и дата государственной регистрации	10802640013000, дата государственной регистрации 10 июля 2008 года
сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик являются независимыми (согласно требованиям статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ), не имеют имущественного интереса в объекте оценки и не являются аффилированными лицами заказчика

Информация о привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке специалистах	К проведению оценки объекта оценки и подготовке отчёта об оценке другие организации и специалисты не привлекались
---	--



4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание произведено на основании визуального осмотра и данных паспорта транспортного средства.

Объект оценки: автомобиль LADA, 211540, LADA SAMARA	Цвет кузова: «средний серо-зелёный метал.»
Тип ТС: легковой	Мощность двигателя: 80,9 л.с.
Год изготовления ТС: 2011	Рабочий объём двигателя, см ³ : 1 596
Идентиф-й номер: ХТА211540В5036609	Тип двигателя: бензиновый
Регистрационный знак: Т 619 СЕ 102	Показания спидометра, км: 293 036
Двигатель, №: 11183, 5555490	Пробег фактический, км: 292 909
Шасси №: отсутствует	Балансовая стоимость: 315 000 руб.
Кузов №: ХТА211540В5036609	Остаточная стоимость: 0 руб.
Организация-изготовитель (страна): ОАО «Автоваз»	
Источник информации: ПТС 63 НК 292399 от 25 августа 2011 года	
Текущее использование: Используется по назначению	
Сведения о проведённых ремонтах: Сведения Заказчиком оценки не представлены	
Сведения об обременениях: Сведения не представлены.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В ходе сбора информации и изучения документов, сделан вывод о том, что никаких иных сведений, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, нет.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:

1. Визуальное обследование объекта оценки, техническое описание и расчёт стоимости выполнил квалифицированный оценщик **Гареев Рустам Фанавиевич**, член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включён в реестр членов 03 октября 2007 года, регистрационный №001068 (местонахождение СРО: г. Москва, ул. Новая Басманная, 21-1) имеет стаж работы в оценочной деятельности 23 года:

➤ сертификат №90 от 19.04.97 года, выданный Башкирской Академией Государственной Службы и Управления при Президенте Республики Башкортостан;

➤ диплом о профессиональной переподготовке ПП №398036, выданный 22 июня 2001 года Башкирским Государственным Университетом г. Уфы;

➤ гражданская ответственность застрахована на основании Полиса №8491R/776/00087/9 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 29.11.2019 года, выданного ОАО «АльфаСтрахование», с установленной суммой страхового покрытия в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования – с 16.12.2019 года по 15.12.2020 года.

➤ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «**Оценка недвижимости**» №003363-1 от 13 февраля 2018 года, выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия квалификационного аттестата до 13.02.2021 года.

➤ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «**Оценка движимого имущества**» №003364-2 от 13 февраля 2018 года, выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия квалификационного аттестата до 13.02.2021 года.

➤ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «**Оценка бизнеса**» №008219-3 от 29 марта 2018 года, выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия квалификационного аттестата до 29.03.2021 года.

2. **Гилязова Альфия Мухаметовна**, квалифицированный оценщик, член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включён в реестр членов 03 октября 2010 года, регистрационный №001070 (местонахождение СРО: г. Москва, ул. Новая Басманная, 21-1) имеет стаж работы в оценочной деятельности 20 лет:

➤ диплом о профессиональной переподготовке ПП №398039, выданный 22 июня 2001 года Башкирским Государственным Университетом г. Уфы;

➤ гражданская ответственность застрахована на основании Договора (Страхового полиса) 433-121121/18/0325R/776/00002/18-001070 от 07 сентября 2018 года обязательного страхования ответственности оценщика, заключенного с СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 01.01.2019 года по 30.06.2020 года с установленной суммой страхового покрытия в размере 300 000 рублей.

➤ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «**Оценка недвижимости**» №003240-1 от 09 февраля 2018 года, выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия квалификационного аттестата до 09.02.2021 года.

➤ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «**Оценка движимого имущества**» №003241-2 от 09 февраля 2018 года, выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия квалификационного аттестата до 09.02.2021 года.

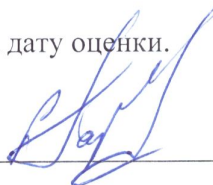


6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчёт оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в Отчёте факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговорённых в Отчёте допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговорённого результата;
- ни одно лицо, кроме подписавшего Отчёт, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки совместно с заказчиком оценки;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчёт составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции, действующей на дату составления Отчёта), Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№10, утверждённых приказами Минэкономразвития России, а также «Сводом стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015» (ССО РОО-2015);
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

« 14 » июля 2020 года

 Р. Ф. Гареев

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база.

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования.

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», утверждённых приказами №297, №298, №299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 года.

- ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утверждённый приказом №328 Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 года.

Использование Федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки и составлении отчёта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

3. Свод Стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015 (ССО РОО-2015), введённый в качестве Системы Стандартов РОО решением Правления Российского общества оценщиков. Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО). Он подробно описывает требования к процедуре оценки, отчёту по оценке и Кодекс поведения оценщика. Использование данных Стандартов объясняется тем, что подписавший настоящий отчёт оценщик является членом СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».



9. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учётом его накопленного износа.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Который гласит, что осведомлённый покупатель никогда не заплатит за объект оценки больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение аналогичного по своим потребительским характеристикам имущества.

В оценочной практике используются следующие методы определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения:

- 1) метод расчёта по цене однородного объекта;
- 2) метод поэлементного расчёта;
- 3) метод расчёта по удельным затратным показателям;
- 4) метод корреляционных моделей;
- 5) метод замещения;
- 6) индексный метод;
- 7) метод средневзвешенного параметрического индекса (в методе замещения).

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчёта.

Метод замещения основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому объекту. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость замещения (Сз) оцениваемого объекта. Формула для расчёта стоимости имеет вид:

$$C_z = C_a \times (X_o / X_a)^n$$

где: С_а – затраты на воспроизводство аналога, руб.;

X_о и X_а – технико-экономические характеристики объекта оценки и аналога соответственно;

n – коэффициент регрессии (коэффициент «торможения»), значение которого зависит от вида транспортного средства (приложение 15 на странице 323 книги Андрианова Ю. В. «Оценка автотранспортных средств»).

Расчёт стоимости замещения для объектов оценки снятых с производства выполняется по формуле:

$$C_z = m \times C_a$$

где: m – коэффициент приведения цен по моделям объектов оценки, снятым с производства к моделям, выпускаемым промышленностью в настоящее время (приложение Ж, РД37.009.015-98).

Если объекты-аналоги подобраны таким образом, что по своим технико-экономическим характеристикам сопоставимы с объектом оценки (идентичны), то есть X_о = X_а, то определению подлежит стоимость воспроизводства (Св) и формула принимает следующий вид:

$$C_b = C_a$$

Определение видов износа. Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

В зависимости от причин, вызвавших износ имущества, различают три его вида:

- 1) физический износ;
- 2) функциональный (моральный) износ;
- 3) экономический износ.

При определении стоимости подержанного транспортного средства с применением различных подходов не всегда приходится рассчитывать все три вида износа.

При использовании доходного подхода вообще не требуется специального учёта какого-либо вида износа, так как влияние каждого из них проявится в величине дохода, создаваемого объектом оценки.

При использовании сравнительного подхода определение физического износа часто требуется для корректировки цен близких аналогов по степени износа. При этом функциональный и экономический износы могут учитываться косвенно, через цены близких аналогов или идентичных объектов, у которых они одинаковы с объектом оценки.

Лишь при использовании затратного подхода процесс определения стоимости объекта оценки сводится к определению стоимости воспроизводства с последующим учётом обесценения вследствие действия всех трёх видов износа.

Физический износ транспортных средств (ТС) определяется по формуле:

$$Иф = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

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

Ω – функция, зависящая от возраста и пробега с начала эксплуатации.

Для оцениваемых объектов функция (Ω), зависящая от возраста (Дф) и пробега (Пф) с начала эксплуатации, определяется по формуле:

Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 \times Дф + 0,0035 \times Пф$
Грузовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 \times Дф + 0,003 \times Пф$
Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09 \times Дф + 0,002 \times Пф$
Самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15 \times Дф + 0,0025 \times Пф$
Спецавтотранспортные средства	$\Omega = 0,14 \times Дф + 0,002 \times Пф$
Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16 \times Дф + 0,001 \times Пф$
Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \times Дф + 0,0025 \times Пф$
Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045 \times Дф + 0,002 \times Пф$
Легковые автомобили азиатского производства	$\Omega = 0,065 \times Дф + 0,0032 \times Пф$
Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,055 \times Дф + 0,003 \times Пф$
Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09 \times Дф + 0,002 \times Пф$
Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12 \times Дф + 0,001 \times Пф$

В общем случае расчёт **функционального (морального) износа** автотранспортного средства проводится по формуле:

$$Ифун = \sum_{p=1}^4 И_{mp}$$

где $И_{mp}$ — p -й фактор, учитываемый при определении морального износа автотранспортного средства, %.



Значение первого фактора, учитывающего прекращение на дату оценки производства автотранспортного средства, вычисляется по формуле:

$$I_{M1} = \begin{cases} 2 \times T_{CH} & \text{при } T_{CH} \leq 10 \text{ лет} \\ 20\% & \text{при } T_{CH} > 10 \text{ лет} \end{cases}$$

где T_{CH} - срок, прошедший с даты снятия автотранспортного средства с производства до даты оценки, годы.

Данные о прекращении выпуска автотранспортных средств приведены в приложении 24 на страницах 402-433 книги Андрианова Ю. В. «Оценка автотранспортных средств».

Значение фактора морального износа I_{M2} , учитывающего прекращение выпуска запасных частей к автотранспортному средству, равно 20%.

Значение фактора морального износа I_{M3} , учитывающего попадание ранее (до даты оценки) автотранспортного средства в дорожно-транспортное происшествие, равно 5%.

Значение фактора морального износа I_{M4} , учитывающего количество владельцев автотранспортного средства (более трёх владельцев по данным регистрационных документов), равно 20%.

Экономический износ - это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как:

- законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности;
- сокращение спроса;
- возросшая конкуренция;
- изменения в структуре запасов сырья;
- рост расценок на сырьё, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции;
- инфляция;
- высокие процентные ставки;
- изменения в структуре рынка товаров;
- факторы окружающей среды и т.д.

При расчёте величины экономического износа используют принцип полезности (т.е. есть полезность - есть стоимость, нет полезности - нет стоимости) и принцип замещения (т.е. цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные объекты). В силу сложившихся экономических причин часть оборудования оказывается не задействованной и не приносит никакой пользы. А поскольку полезность объекта в связи с недоиспользованием меньше, чем у объекта, работающего с полной производительностью, то и стоимость его уменьшается.

"Недоиспользование", а в результате потеря стоимости, выражается уравнением:

$$I_2 = [1 - (N_p / N_n)^n] \times 100\%,$$

где: I_2 - экономический износ;

N_p и N_n - реальная и номинальная мощность или производительность объекта соответственно;

n - коэффициент торможения.

Стоимость объекта оценки (C_o) с учётом износа определяется по формуле:

$$C_o = C_v(z) \times (1 - I_{\Sigma} / 100\%),$$

где: $C_v(z)$ – стоимость воспроизводства (замещения), руб.;

I_{Σ} – суммарный износ, %.

Суммарный износ определяется по формуле:

$$I_{\Sigma} = (1 - (1 - I_f / 100\%) \times (1 - I_{fun} / 100\%) \times (1 - I_2 / 100\%)) \times 100\%,$$

где: I_f , I_{fun} , I_2 – физический, функциональный и экономический износы соответственно, %

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация либо о ценах сделок с ними, либо о ценах предложения.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым автомобилем. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике используются следующие методы сравнительного подхода:

- 1) метод прямого сравнения с идентичным объектом;
- 2) метод прямого сравнения с аналогом;
- 3) метод направленных корректировок;
- 4) метод корреляционных моделей;
- 5) метод ценовых индексов;
- 6) метод процента восстановительной стоимости;
- 7) метод удельных экономико-технических показателей.

Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект - это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым объектом, по которым известны цены сделок (или предложений) с ними. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка.

Если функциональные и параметрические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки (корректировки) к стоимости объектов сравнения будут определяться только по элементам сравнения:

- на торг (если указана цена предложения);
- на возраст;
- на пробег;
- на техническое состояние;
- и т.д.

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$C_0 = C_i \times [(1 - И_{ф.о}) / (1 - И_{ф.и})] \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i \pm C_{доп},$$

где: C_i - цена сделки (или предложения) i -го идентичного объекта сравнения;

$И_{ф.о.}$ и $И_{ф.и}$ - физический износ объекта оценки и объекта сравнения соответственно (определяются по шкале экспертных оценок технического состояния);

$K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i$ - корректирующие коэффициенты (учитывают все различия между объектом оценки и объектом сравнения);

$C_{доп}$ - поправка, учитывающая наличие или отсутствие дополнительных устройств у объекта оценки в сравнении с идентичным объектом сравнения.

Метод прямого сравнения с аналогом.

Аналог объекта оценки - это схожий по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Метод прямого сравнения с аналогом предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения:

- те же корректировки, что и в предыдущем методе + поправки (корректировки) на типоразмер, то есть на различия в технических характеристиках (параметрах).



9.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

В оценочной практике используются следующие методы доходного подхода:

- 1) метод прямой капитализации;
- 2) метод дисконтирования денежных потоков;
- 3) метод равноэффективного аналога.

Согласно **методу прямой капитализации**, стоимость автомобиля рассчитывается на основе среднегодового дохода от его эксплуатации, с помощью коэффициента капитализации, отражающего сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов.

В соответствии с **методом дисконтирования денежных потоков**, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием коэффициентов дисконтирования и капитализации, отражающих риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект оценки.

В отличие от остальных вышеприведённых методов доходного подхода **метод равноэффективного аналога** позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчёту чистого операционного дохода. Таким образом, становится возможной оценка тогда, когда с помощью объекта выполняются промежуточные работы (операции), цены на которые отсутствуют. Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям.

В этом методе оценивается доход от объекта, но не в полном объёме, а только в той его части, на которую доход объекта оценки отличается от дохода функционального аналога (базисного объекта), то есть выручка при эксплуатации объекта оценки равна выручке при эксплуатации базисного объекта, скорректированной коэффициентом различия в производительности этих сравниваемых объектов. Стоимость объекта выводится из цены базисного аналога при условии обеспечения их прибыльности. Метод базируется на положениях теории эффективности техники.

В учебно-методическом пособии Кальметьева А.Р. «Оценка машин и оборудования», изданного учебно-методическим центром БАГСУ при президенте РБ, подробно описаны вышеперечисленные методы затратного, сравнительного и доходного подходов.

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. Ознакомление с документацией на объект оценки, его визуальный осмотр и фотосъёмка оцениваемого объекта.
2. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
3. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту и к объектам-аналогам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, изучением рынка по сети Интернет и в СМИ. Был проведён анализ цен спроса и предложений на автотранспорт аналогичного назначения.
4. Расчёт стоимости объекта оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки.
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление и написание отчёта об оценке.



11. АНАЛИЗ РЫНКА

11. 1. Исследование первичного сегмента

На дату оценки автомобили модели ВАЗ 2115 (LADA Samara) сняты с производства (<http://ru.wikipedia.org>). Новые автомобили не выпускаются, поэтому произвести анализ цен предложения первичного сегмента не представляется возможным.

11. 2. Исследование вторичного сегмента

Рынок продаж подержанных автомобилей

На дату оценки диапазон цен предложения для автомобилей модели ВАЗ 2115 (LADA Samara) 2011 года выпуска составляет от 15 000 до 90 000 рублей. Цена предложения зависит от комплектации, технического состояния, выставленного на продажу автомобиля, и его пробега. Скриншот объявлений о продаже приведен в Приложении к отчёту.

Источник информации: www.avito.ru.

11.3. Анализ ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, ограничения прав);
- условия финансирования и продажи (предложения);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- условия рынка;
- вид использования;
- технические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

Передаваемые права. Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта (набор прав: владение, пользование и распоряжение). Разный объём прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта оценки, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов, отчуждаемых на праве аренды и прочее.

Условия финансирования и продажи (предложения). Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов – аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость. Все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемого объекта.

Условия продажи. Фактор учитывает отличия условий продажи объектов – аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца.

Условия рынка. Фактор учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и изменение налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе. Используются цены предложения, то учитывается фактор

11.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость

Внешние факторы:

1. Состояние экономики. На отечественный рынок автомобилей влияет кризисное состояние отечественной экономики.
2. Политическая среда. Государство и правительство явно занимается протекционистской политикой в отношении отечественных автомобилестроителей и в частности в отношении АВТОВАЗа.
3. Финансовая, налоговая и кредитно-денежная политика государства. Авторынок и рынок сопутствующих товаров (топливо, запчасти и аксессуары) – это рынок, где были получены достаточно большие доходы бюджета, в частности при помощи прямых и косвенных налогов (акцизы и НДС). Однако современное состояние дел приводит к тому, что производители автомобилей испытывают трудности со сбытом. Рынок перенасыщен.
4. Политика государственных регулирований цен. Государство практически всегда активно вмешивалось в процесс формирования цен на авторынке.
5. Внешнеэкономическая политика государства. Законодательно утверждена следующая политика: протекционизм отечественным производителям и ряд сдерживающих мер в отношении импортных автомобилей.

12. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Автомобиль марки LADA Samara выпускался в период с 1997 по 2012 годы (<http://ru.wikipedia.org>). Определить стоимость замещения оцениваемого автомобиля на дату оценки не представляется возможным. Поэтому в данном отчёте затратный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого автомобиля не применяется.

12.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что вся стоимость сегодня является отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходным подходом применяют технику капитализации и дисконтирования.

Достоверность оценки доходным подходом подержанного автомобиля существенно снижается из-за следующих факторов:

1. Невозможно достаточно точно и обоснованно рассчитать чистый операционный доход (ЧОД) от эксплуатации автомобиля.
2. Невозможно определить ставку капитализации методом «анализа сравнительных продаж» соотношением ЧОД к цене продажи.

Следовательно, удельный вес доходного подхода при определении рыночной стоимости будет незначительным. Поэтому в данном отчёте доходный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого автомобиля не применяется.



12.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Обоснование выбора метода прямого сравнения с аналогом в рамках сравнительного подхода: для целей данного отчёта выбран метод прямого сравнения с аналогом, так как для определения стоимости данным методом имеется информация о ценах предложения (продажи) аналогичных объектов.

12.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ С АНАЛОГОМ

Описание процесса оценки при применении метода прямого сравнения с аналогом:

- анализ и сбор информации по недавно совершённым сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом;
- проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов-аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;
- составление списка объектов-аналогов и позиционирование оцениваемого объекта среди отобранных аналогов;
- выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, расчёт и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта-аналога;
- анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Выбор единицы сравнения объекта оценки с объектами аналогами. Объектом оценки является автомобиль, поэтому в данном отчёте в качестве единицы сравнения используется – автомобиль. Остальные единицы сравнения в данном отчёте не используются.

Корректировки по основным ценообразующим факторам:

1. *По году.* Корректировка не производилась, так как автомобили, взятые в качестве аналогов, одного года выпуска с оцениваемым автомобилем.
2. *По пробегу.* Для определения корректировки по пробегу используется значение показателя износа (I_1) легковых автомобилей на 1000 км равный для ВАЗ – 0,38% (приложение И, РД 37.009.015-98).
3. *На торг.* В объявлениях, публикуемых в СМИ, указывается цена предложения. При осмотре, как правило, продавец снижает первоначальную цену. Размер скидки может составить от 5 до 15%. Для целей данного отчёта размер корректировки берётся в размере 15%.
4. *На тех. состояние.* Корректировка не производилась, так как проверить достоверность данных о техническом состоянии у автомобилей-аналогов не возможно.



Для проведения оценки были проанализированы цены предложения, опубликованные на сайтах в Интернете на аналогичные автомобили за текущий период, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объявлений о продаже аналогичных автомобилей по Башкирии найти не удалось, поэтому были использованы цены предложения по России. Для расчёта взяты объявления с указанием пробега автомобиля-аналога. Данные о сравнимых объектах и расчёт рыночной стоимости автомобиля представлены в таблице.

Источник информации	Дата подачи объявления	Марка, модель	Год выпуска	Пробег, тыс. км	Цена предложения, руб.	Корректировка на год, %	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на пробег, %	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на техническое состояние, %	Скорректированная стоимость, руб.
Объекты сравнения											
www.avito.ru	13.07.2020	VA3-2115	2011	200	70 000	0	70 000	-35	45 500	-15	38 675
www.avito.ru	13.07.2020	VA3-2115	2011	200	80 000	0	80 000	-35	52 000	-15	44 200
www.avito.ru	01.07.2020	VA3-2115	2011	210	85 000	0	85 000	-32	57 800	-15	49 130
www.avito.ru	02.07.2020	VA3-2115	2011	220	90 000	0	90 000	-28	64 800	-15	55 080
Объект оценки											
LADA, 211540, LADA SAMARA 2011											292,9
Среднеарифметическое значение, руб.											46 771
Стоимость объекта оценки, руб.											47 000

Обнование способа внесения корректировок. Величина корректировок определена в процентах. Процентная поправка вносится в цену единицы сравнения аналога последовательно. Поправки вносятся в цену аналога со знаком «+» или «-». Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Обнование схемы согласования скорректированных значений единицы сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов
На формирование цены предложения аналогичных автомобилей в каждом случае влияло много различных факторов. В результате выполненных корректировок для каждого объекта сравнения получена скорректированная цена. Итоговая стоимость оцениваемого автомобиля определяется как среднеарифметическое значение скорректированных цен объектов сравнения.

12.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**Описание процедуры согласования результатов оценки:**

Итоговая величина стоимости принимается равным результатам сравнительного подхода, так как другими подходами оценка рыночной стоимости не производилась. Поэтому удельный вес сравнительного подхода принимается равным **100%**.

Рыночная стоимость автомобиля LADA, 211540, LADA SAMARA, рег. знак Т 619 СЕ 102 на дату оценки составляет с учётом НДС:

47 000 руб.

(Сорок семь тысяч рублей)

в том числе НДС 20%:

7 833,33 руб.

(Семь тысяч восемьсот тридцать три рубля тридцать три копейки)

Если у Вас или у третьих лиц возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь ко мне по адресу: **г. Нефтекамск, ул. Нефтяников, 27** тел: **(34783) 4-32-16**, тел. сотовый **8 – 917 – 400 – 22 – 25**, e-mail: **apo-rf@mail.ru**.

Квалифицированный оценщик недвижимости,
движимого имущества и бизнеса,
член СРО Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»



Р. Ф. Гареев