



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник

Дата составления отчета 03 июня 2024 года

ОТЧЕТ

№ 3015/24

**об оценке рыночной стоимости объектов
муниципального и бесхозяйного имущества – Легковой
седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер
(VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос.
рег. знак M489AB186**

Заказчик:

Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района
«Управление имуществовыми и земельными ресурсами»

Дата осмотра:

03 июня 2024 г.

Дата оценки:

03 июня 2024 г.

Срок проведения оценки:

24 мая 2024 г. – 03 июня 2024 г.

Дата составления отчета:

03 июня 2024 г.

г. Тюмень, 2024 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

03 июня 2024 г.

Директору МКУ Нижневартовского района
«Управление имуществом и земельными
ресурсами»

Н. Л. Желудковой

Уважаемая Нелли Леонидовна!

В соответствии с Договором № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 г., оценщиком ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества – *Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186.* (далее – Объект оценки).

Объект оценки принадлежит на праве собственности – *МКУ Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами».*

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на *03 июня 2024 г.*

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	246 000,00	205 000,00

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328; Федерального закона от 21.10.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	24
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	25
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	37
18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	38
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	39



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Технические характеристики
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	2013	Модель, № двигателя: К4МА690 D246192; Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ; Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRBYNDH636631; Цвет кузова (кабины, прицепа): СВЕТЛО-СЕРЫЙ; Мощность двигателя, л. с. (кВт): 102 (75); Рабочий объем двигателя, куб. см: 1593; Тип двигателя: БЕНЗИНОВЫЙ; Экологический класс: ЧЕТВЕРТЫЙ; Разрешенная максимальная масса, кг: 1600; Масса без нагрузки, кг: 1075.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных методов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались затратный, сравнительный и доходный подходы. В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Весовой коэффициент	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС (20%), руб.
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	Не применялся	Не применялся	245 697,00	1	245 697,00	246 000,00

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки с учетом всех допущений, ограничений на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	246 000,00	205 000,00



2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор (контракт) на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 г., заключенный между Муниципальным казенным учреждением Нижневартковского района «Управление имуществом и земельными ресурсами», именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Желудковой Нелли Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия», именуемое в дальнейшем – Исполнитель, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.1. – Определение задания на оценку

Объект оценки	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYHDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186
Имущественные права на объект оценки	Вид права – собственность Субъект права – МКУ Нижневартковского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческого решения
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	03 июня 2024 г.
Дата осмотра	03 июня 2024 г.
Дата составления отчета	03 июня 2024 г.
Срок проведения оценки	24 мая 2024 г. – 03 июня 2024 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	03 июня 2024 г. – 03 декабря 2024 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков - членов СРО при осуществлении ими оценочной деятельности. Оценщик - член СРО обязан неукоснительно соблюдать Устав СРО и исполнять решения органов управления СРО, принятые в рамках их компетенции.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Скрипник Надежда Анатольевна, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 793494 от 05.04.2007 г., выдан Курганским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Член Ассоциации Саморегулируемой организации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 за регистрационным номером №1524; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035016-2 от 07 июня 2023 г. Полис страхования ответственности оценщика в

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 по 04.08.2024 года.

- Лутаева Юлия Дмитриевна, Диплом о профессиональной переподготовке, Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683285, от 08.11.2022 г. выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность»; Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091; Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0002 от 01 февраля 2024 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек. Срок действия страхового полиса с 07 февраля 2024 года по 06 февраля 2025 года.

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

4.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО № 10, Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328
- требования Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;
- с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МСО.



4.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» 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 «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

4.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

4.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов–на–Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606

Тел.: (863) 299–42–29, факс: (863) 299–42–30

E–mail: sro–mso@mail.ru

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО I):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, Заказчике оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО III).



6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Сведения о заказчике:	
Заказчик	Юридическое лицо
Полное наименование	Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1138603009929
ИНН/КПП	8620021421/862001001
Юридический адрес	628601, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, Нижневартовский р-н, д Вампугол, ул Зырянова, д. 10
6.2. Сведения об исполнителе:	
Исполнитель	ООО «Центр экономического содействия»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077203038956
Дата выдачи ОГРН	02.07.2007 г.
ИНН	7204112210
Юридический адрес исполнителя	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
Почтовый адрес исполнителя	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
Фактический адрес исполнителя	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
Электронный адрес исполнителя	ocenka72@mail.ru
Сайт исполнителя	http://www.ocenka72.ru/
Телефон, факс	8 (3452) 53-31-93
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25 декабря 2023 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
6.3. Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Скрипник Надежда Анатольевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков с 01.02.2022 г. за регистрационным № 1524 тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30 e-mail: sro-mso@mail.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035016-2 от 07 июня 2023 г. по программе «Оценка движимого имущества».
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка движимого имущества	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность, регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 по 04.08.2024 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года
Местонахождение оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
СНИЛС	090-923-363 71
Номер контактного телефона Оценщика	+ 7 (3452) 533-193
Адрес электронной почты	ocenka72@mail.ru
Почтовый адрес оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
ИНН	720410843045
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25 декабря 2023 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.

6.4. Информация о привлекаемых оценщиках

При подготовке настоящего отчета иные оценщики и организации не привлекались.



7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

7.2. Допущения, использованные Оценщиком

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО III).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

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

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

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

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

- Стоимость, определенная в настоящем отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). В связи с чем,



мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого изменения стоимости.

- Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать рыночную стоимость объекта (объектов) оценки.

7.3. Ограничения, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п. 3 ФСО III).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО I).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО III).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость — это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость — это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом



поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов. «Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147).

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7.4. Специальные условия, использованные Оценщиком

1. Объект оценки не подлежит изменению.

2. Допускается использование Оценщиком данных, характеризующих объект оценки, полученных самостоятельно, в случае отсутствия у Заказчика данной информации по Объекту оценки.



8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

8.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы и источников

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература и источники:

1. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98, Москва, 1999;
2. Коммерческие предложения, прайс-листы и Интернет-сайты фирм-производителей;
3. «Оценка автотранспортных средств» Ю. В. Андрианов, г. Москва, 2005;
4. Методического Руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» (РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7. Москва, 2009);
5. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Институт профессиональной оценки. 2012;
6. Журналы «Эксперт-Урал», «Авто-Ревю», коммерческие предложения, прайс-листы и интернет-сайты фирм-производителей;
7. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А., издание второе, Нижний Новгород, 2019 г.



**9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

9.1. Список копий документов предоставленных заказчиком

1. Копия паспорта транспортного средства 77 НР 353793.



10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов

Федеральные законы: Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартов оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328.

10.2. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2. ФСО I, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, п. 2 ФСО II, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО III, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО IV, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года. ФСО V, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года. ФСО VI, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности.



11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Описание объекта оценки

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (ФСО III);
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135).

11.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Все составляющие элементы объекта оценки являются собственностью МКУ Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами».

Информация об обременениях права собственности на объект оценки Заказчиком не предоставлена.

Определение рыночной стоимости, в рамках настоящего отчета, производится для определения рыночной стоимости объекта оценки. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

11.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

В отношении объекта оценки обременения не выявлены.

11.1.3. Сведения о физических свойствах имущества

Сведения о конструктивных элементах, а также их состоянии приведены на основании визуального осмотра и данных предоставленной заказчиком документации. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к отчету.

К оценке представлено 1 (одна) единица транспортного средства.

Таблица 11.1. – Характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Информация о технических характеристиках
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	2013	Модель, № двигателя: K4MA690 D246192; Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ; Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRBYNDH636631; Цвет кузова (кабины, прицепа): СВЕТЛО-СЕРЫЙ; Мощность двигателя, л. с. (кВт): 102 (75); Рабочий объем двигателя, куб. см: 1593; Тип двигателя: БЕНЗИНОВЫЙ; Экологический класс: ЧЕТВЕРТЫЙ; Разрешенная максимальная масса, кг: 1600; Масса без нагрузки, кг: 1075.



11.1.4. Сведения об износе

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Накопленный износ, %
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	85,2

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

11.1.5. Сведения об устареваниях

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объекта оценки, были выявлены факторы функционального устаревания для оцениваемого имущества, входящего в состав объекта оценки.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объекта оценки, факторы внешнего устаревания не были выявлены.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к движимому имуществу – транспортное средство.



11.3. Информация о текущем использовании Объектов оценки

В соответствии с визуальным обследованием и данным, предоставленным Заказчиком, оцениваемое транспортное средство, используется по назначению.

11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: присутствуют.

11.5. Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Балансовая стоимость не влияет на рыночную стоимость Объекта оценки.

11.6. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности МКУ Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»:

Юридический адрес: 628601, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, Нижневартовский р-н, д Вампугол, ул Зырянова, д. 10;

ОГРН: 1138603009929;

ИНН/КПП: 8620021421/ 862001001.



12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

12.1. Продажи новых легковых автомобилей в России в марте 2024 года

В первый весенний месяц в России было реализовано 146 526 новых легковых машин, что в 2,1 раза больше, чем в марте 2023 года. Об этом сообщают эксперты агентства «АВТОСТАТ» со ссылкой на данные АО «ППК»* и с учетом собственной сегментации.

На российском рынке по-прежнему доминирует отечественная марка LADA, на долю которой в начале весны пришлось более 27% (год назад этот показатель находился на уровне около 35%), что в количественном выражении составляет 39 908 проданных экземпляров.

Лидерство среди иномарок вернулось к бренду Haval, автомобили которого в марте разошлись тиражом в 16 045 единиц. На третью строчку опустился Geely (15 004 шт.), за которым расположились еще пять «китайцев» – Chery (13 159 шт.), Changan (9 330 шт.), EXEED (4 664 шт.), OMODA (4 632 шт.) и Lixiang (3 617 шт.). Кроме них, в ТОП-10 попали белорусско-китайский Belgee и китайский Jetour (2 732 и 2 616 шт. соответственно).

Все марки, попавшие в число лидеров российского рынка, продемонстрировали в марте положительную динамику. При этом самой скромной она оказывается у EXEED, объем реализации которого вырос «всего» на 38,4%.

По итогам первого квартала нынешнего года в нашей стране было продано 330 692 новых легковых автомобиля – на 93% больше, чем за три месяца 2023-го. Здесь «в плюсе» тоже находятся все бренды, а наименьший рыночный рост зафиксирован у LADA. Так, продажи легковых автомобилей отечественной марки увеличились на 43,2%.

№	Марка	Март			1 квартал			Доля рынка			
		2024	2023	Изм.	2024	2023	Изм.	Март 2024	Март 2023	1 кв. 2024	1 кв. 2023
1	LADA	39 908	24 264	64,5%	90 870	63 457	43,2%	27,24%	34,67%	27,48%	37,03%
2	HAVAL	16 045	6 857	134,0%	37 639	16 012	135,1%	10,95%	9,80%	11,38%	9,34%
3	GEELY	15 004	5 258	185,4%	36 264	11 980	202,7%	10,24%	7,51%	10,97%	6,99%
4	CHERY	13 159	8 037	63,7%	31 893	20 388	56,4%	8,98%	11,48%	9,64%	11,90%
5	CHANGAN	9 330	1 030	805,8%	20 216	1 799	1023,7%	6,37%	1,47%	6,11%	1,05%
6	EXEED	4 664	3 370	38,4%	10 843	7 270	49,1%	3,18%	4,82%	3,28%	4,24%
7	OMODA	4 632	2 396	93,3%	10 423	5 405	92,8%	3,16%	3,42%	3,15%	3,15%
8	LIXIANG	3 617	24	14970,8%	8 049	41	19531,7%	2,47%	0,03%	2,43%	0,02%
9	BELGEE	2 732			4 260			1,86%	0,00%	1,29%	0,00%
10	JETOUR	2 616			5 081			1,79%	0,00%	1,54%	0,00%
	Всего в России	146 526	69 985	109,4%	330 692	171 364	93,0%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

В модельном рейтинге по-прежнему первенствуют автомобили семейства LADA Granta, которые в марте были реализованы в количестве 18 727 единиц. Это на 10,1% больше, чем год назад. Только «Гранта» в ТОП-10 показывает самый низкий прирост продаж, в связи с чем ее доля за год снизилась практически вдвое – с 24,31% до 12,78%.

У другой вазовской модели – LADA Vesta – доля, напротив, выросла почти в 13 раз (до 7,61%). Это связано с очень низким показателем марта 2023-го (0,59%), когда производство нового поколения «Весты» еще не было возобновлено. Сейчас же она занимает второе место в рейтинге с результатом 11 155 экземпляров и самой высокой динамикой (в 27 раз) среди представленных автомобилей.

Лучшей иномаркой в стране остается китайский кроссовер Haval Jolion, результат которого составил 6 387 машин (+92%). За ним расположился отечественный внедорожник LADA Niva Travel (5 213 шт.; +30,8%). Отметку в 5 тысяч реализованных автомобилей преодолели и два



китайских кроссовера – Geely Monjaro (5 175 шт.; рост в 30 раз) и Chery Tiggo 7 PRO Max (5 151 шт.; в 3,2 раза).

№	Модель	Март			1 квартал			Доля рынка			
		2024	2023	Изм.	2024	2023	Изм.	Март 2024	Март 2023	1 кв. 2024	1 кв. 2023
1	LADA GRANTA	18 727	17 012	10,1%	42 015	44 062	-4,6%	12,78%	24,31%	12,71%	25,71%
2	LADA VESTA	11 155	411	2614,1%	23 700	1 156	1950,2%	7,61%	0,59%	7,17%	0,67%
3	HAVAL JOLION	6 387	3 326	92,0%	15 770	7 166	120,1%	4,36%	4,75%	4,77%	4,18%
4	LADA NIVA TRAVEL	5 213	3 986	30,8%	12 606	10 450	20,6%	3,56%	5,70%	3,81%	6,10%
5	GEELY MONJARO	5 175	170	2944,1%	13 654	211	6371,1%	3,53%	0,24%	4,13%	0,12%
6	CHERY TIGGO 7 PRO MAX	5 151	1595	222,9%	12 196	2944	314,3%	3,52%	2,28%	3,69%	1,72%
7	LADA NIVA LEGEND	4 772	2 702	76,6%	12 247	7 163	71,0%	3,26%	3,86%	3,70%	4,18%
8	OMODA C5	3 761	2 396	57,0%	8 772	5 405	62,3%	2,57%	3,42%	2,65%	3,15%
9	HAVAL M6	3 468			8 030			2,37%	0,00%	2,43%	0,00%
10	CHERY TIGGO 4 PRO	3 241	2 309	40,4%	8 591	3 670	134,1%	2,21%	3,30%	2,60%	2,14%
Всего в России		146 526	69 985	109,4%	330 692	171 364	93,0%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/57264/>



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования, следующим критериям: законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наиболее эффективное использование
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYHDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для использования объекта по назначению, как наиболее эффективного.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Причем однородный объект может иметь совсем иное назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект имеет определенное хождение на рынке и современная цена на него известна.

Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для них производственных факторов. Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки.

Поскольку, все выше перечисленные показатели формируют итоговую стоимость качества полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным принять стоимость объекта-аналога в том виде, в каком она представлена в публичных источниках ценовой информации.

В результате анализа первичного рынка оцениваемого имущества на дату проведения оценки, не представляется возможным найти достоверную информацию о стоимости новых объектов-аналогов на дату оценки, аналогичные объекты выпускаются с улучшенными потребительскими и эксплуатационными характеристиками. В связи с вышесказанным, затратный подход не применялся.



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход с точки зрения доходности объектов оценки представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из принципа, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

При оценке объектов оценки доходным подходом может быть использован один из двух методов – дисконтирования потоков денежных средств и прямой капитализации дохода.

Доходный подход обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной единицы и, когда эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных).

Ввиду отсутствия истории выделенных конкретных результатов хозяйственной деятельности как самостоятельной единицы оцениваемого движимого имущества, доходный подход в настоящем отчёте не применялся.



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии с «Федеральными стандартами», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком был проанализирован рынок транспортных средств Российской Федерации по состоянию на дату оценки. Поиск аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- комплектация объекта;
- год изготовления;
- степень изношенности;
- условия и среда эксплуатации;
- целевое использование объекта;
- территориальное местоположение объекта.

По мнению эксперта-техника, на сегодняшний день сравнительный подход является одним из основных подходов, дающим реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Расчет стоимости представлен в виде таблицы. Таблица включает в себя характеристики объектов и поправки на разницу в стоимости объекта оценки и объектов, взятых для сравнения. По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

1. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

2. Положительная поправка вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта. Корректировки проводятся по следующим элементам:

- дата продажи;
- местоположение;
- экономические характеристики и пр.

Методология определения величины накопленного износа

В рамках общей теории оценки машин и оборудования разработан ряд методов оценки. Центральное место во всех этих методах занимает идентификация фактического состояния объектов оценки, которое характеризуется потерей первоначальной стоимости, или обесценением вследствие их эксплуатации. Обесценения машин и оборудования характеризуется понятиями износ и устаревание, а его величина оценивается совокупным износом.

Совокупный износ машин или оборудования, рассматриваемый в оценочной практике как



фактор их обесценения, традиционно разделяют на три составляющие: физический износ, функциональное устаревание и внешнее (экономическое) устаревание. Каждый из этих видов износа (устаревания) делят на устранимый, допускающий экономически оправданное физическое восстановление объекта, и неустраиваемый, т.е. такой, устранение которого либо технически невозможно, либо экономически не оправдано.

В теории и практике оценочной деятельности термин «износ» употребляется как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки, а понятие «износ» используется в качестве инструмента для количественной оценки экономического обесценения объекта как технический термин, определяющий степень потери первоначальных потребительских свойств объекта.

Физический износ. Обесценение машины или оборудования вследствие физического износа не всегда напрямую связано с аналогичным техническим понятием. Например, обесценение объекта, связанное с ухудшением внешних и вспомогательных конструктивных элементов (товарный вид, защитные свойства покрытий и др.), в большинстве случаев не определяется стоимостью устранения этих недостатков. Аналогичная ситуация складывается при измерении различных технических параметров оборудования и определении реального износа его узлов, деталей.

На практике физический износ часто связывают пропорциональной зависимостью с ухудшением важнейших производственных показателей объекта оценки: отработанным ресурсом, снижением производительности и т.п., т.е. определяют косвенным методом.

Функциональное устаревание (обесценение) связывают с потерей стоимости машин, оборудования вследствие появления более прогрессивных изделий и технологий. Частота смены поколений техники и технологий непрерывно возрастает, модернизация действующего оборудования снижает потери от функционального устаревания (устраиваемое функциональное устаревание). В случаях, когда в рамках новой технологии оборудование становится ненужным либо, когда модернизацией невозможно добиться совершенства, сопоставимого с современными аналогами, имеет место неустраиваемое функциональное устаревание.

В отличие от физического износа, который носит абсолютный характер, функциональное устаревание всегда относительно.

Расчет обесценения в результате функционального устаревания может быть осуществлен прямым методом по разнице эксплуатационных затрат, инвестиционных издержек и т.п. между действующим (оцениваемым) оборудованием и современным аналогом и/или косвенным методом – по результатам сравнения технико-экономических показателей (производительность, функциональные возможности и т.п.)

Внешнее (экономическое) устаревание (обесценение) проявляется в потере стоимости машин и оборудования вследствие действия социально-экономических, экологических, политических и других внешних факторов. Локальное экономическое обесценение может быть временным (краткосрочным), что может быть расценено как устранимое, и постоянным (долгосрочным) – по аналогии с вышеуказанными понятиями – неустраиваемым.

Расчет экономического обесценения ведется в относительном виде по удельному весу действия внешнего фактора на потерю части прибыли, получаемой от использования объекта оценки, либо по снижению цен на оборудование в результате действия внешних факторов.

Совокупный накопленный износ для машин и оборудования в общем случае определяется по формуле:

$$I_{сов} = [1 - (1 - I_{фв}) \times (1 - I_{фвн}) \times (1 - I_{вн})]$$

Практика оценки показывает, что в большинстве случаев внешнее (экономическое) устаревание отсутствует, т.е. имеет место только физический износ и функциональное устаревание, таким образом, допускается связанное с этим упрощение расчетов обесценения



машин и оборудования.

В общем случае износ машин и оборудования в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов статистика не накоплена или недоступна для оценщиков, и для определения величины износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

- а) экспертные:
 - метод эффективного возраста;
 - метод экспертизы состояния;
- б) экономико-статистические:
 - метод снижения доходности;
 - метод стадии ремонтного цикла;
- в) экспериментально-аналитические:
 - метод снижения потребительских свойств;
 - метод поэлементного расчета;
 - прямой метод.

Методология определения величины накопленного износа

Таблица 16.1. Характеристики износа⁴

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, незарегистрированное в органах ГИБДД автотранспортное средство в отличном состоянии. После выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое	0-10
Фактически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполнением объема технического обслуживания и не требующего ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта и замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, после выполнения работ текущего ремонта (замены), агрегатов, ремонта (наружной окраски), кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	До 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения. Отсутствие технической возможности осуществления такового. Не пригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

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

Таблица 16.2. Характеристики технического состояния объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год изготовления	Техническое состояние
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	2013	Неудовлетворительное

⁴ Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98.8 издание – М., ООО «Прайс-Н, 2010»



Принято выделять три вида износа:

1. Физический износ;
2. Функциональное (моральное устаревание);
3. Внешнее устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Для оценки физического износа (Иф) транспортных средств в общем случае применяется методика, учитывающая как эффективный, так и нормативный возраст.

Физический износ

Является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и не восстановимым. Подробно методика расчета величины физического износа, согласно

«Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» (регистрационный номер Р - 03112194 – 0376 – 98, от 10 декабря 1998 г.)

Для оценки физического износа (Иф) транспортных средств в общем случае применяется методика, учитывающая как возраст, так и пробег автомашины с начала эксплуатации.

В этом случае физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Иф} = 100 \times (1 - (1/e^\sigma)), \quad \text{где:}$$

e – основание натурального логарифма ($e = 2,718282$).

σ – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации и рассчитываемая для различных типов автомобилей по следующей формуле:

$$\sigma = A \times T_{\text{ф}} + B \times L_{\text{ф}}, \quad \text{где:}$$

$T_{\text{ф}}$ – фактический возраст ТС на дату оценки, определялся по данным техпаспортов АТС;

$L_{\text{ф}}$, тыс. км – фактический пробег в тысячах км с начала эксплуатации ТС на дату оценки.

A и B – коэффициенты, определенные в соответствии с требованиями методического руководства – (Р03112194-0376-98, Москва, 1998 г.) для различных типов автомобилей.

В настоящем отчете Оценщик определил вид оцениваемого транспортного средства согласно Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р03112194-0376-98, Москва, 1998 г.

Таблица 16.3. Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста $T_{\text{ф}}$ и фактического пробега с начала эксплуатации $L_{\text{ф}}$

№п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07T_{\text{ф}} + 0,0035L_{\text{ф}}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1T_{\text{ф}} + 0,003L_{\text{ф}}$
3	Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09T_{\text{ф}} + 0,002L_{\text{ф}}$
4	Автомобили-самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15T_{\text{ф}} + 0,0025L_{\text{ф}}$
5	Автомобили специализированные отечественные	$\Omega = 0,14T_{\text{ф}} + 0,002L_{\text{ф}}$
6	Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16T_{\text{ф}} + 0,001L_{\text{ф}}$
7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05T_{\text{ф}} + 0,0025L_{\text{ф}}$
8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,055T_{\text{ф}} + 0,003L_{\text{ф}}$
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega = 0,065T_{\text{ф}} + 0,0032L_{\text{ф}}$
10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045T_{\text{ф}} + 0,002L_{\text{ф}}$
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09T_{\text{ф}} + 0,002L_{\text{ф}}$
12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12T_{\text{ф}} + 0,001L_{\text{ф}}$

где, $T_{\text{ф}}$ – возраст автотранспортного средства, годы;

$L_{\text{ф}}$ – пробег автотранспортного средства с начала эксплуатации, тыс. км.



Величина накопленного физического износа оцениваемого транспортного средства, отображена в нижеприведенной таблице.

Таблица 16.4 Расчет физического износа объекта оценки методом срока жизни

№ п/п	Наименование объекта оценки	Фактический пробег, км.	Срок службы, лет	Значение А	Значение В	Износ, %
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	403 358	11	0,05	0,0025	79,0

Физический износ для оцениваемого транспортного средства определяется экспертно, по внешним признакам износа и проведенному аудиту (устному опросу) пользователей имущества. При согласовании физического износа оцениваемого объекта экспертному методу и методу срока жизни был присвоен равный удельный вес.

Таблица 16.5. Согласование физического износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Коэффициент износа, % (метод срока жизни)	Коэффициент износа, % (экспертный метод)	Согласованный физический износ, %
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	79,0	80	79,5

Для автомобилей, которые имеют механические повреждения, необходимо рассчитать коэффициент, учитывающий объем таких повреждений. Расчет ведется на основании методического руководства «Исследование Автомобилотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» (Е. Л. Махнин, С. В. Федотов, А. С. Казюлин, Д. М. Кошелев).

Таблица 16.6. Величина коэффициента, учитывающего объем механических повреждений

Объем механических повреждений	Процентное соотношение стоимости неповрежденных элементов к стоимости автомобиля, %	Значения коэффициента, учитывающего объем механических повреждений	
Незначительный	Более 80	Интервал	0,9-1
		Среднее	0,95
	80 - 60	Интервал	0,8-0,9
		Среднее	0,85
Средний	60 - 40	Интервал	0,7-0,8
		Среднее	0,75
	40 - 20	Интервал	0,6-0,7
		Среднее	0,65
Значительный	20-0	Интервал	0,5-0,6
		Среднее	0,55

На основании данных обследования объекта оценки механические повреждения были выявлены (см. пункт 11.4).

Итоговое значение величины физического износа объекта оценки определяется как произведение физического износа рассчитанного с учетом возраста, пробега и экспертного мнения на коэффициент, учитывающий объем механических повреждений, по следующей формуле:

$$D_{\text{физ}} = (1 - ((1 - \frac{D_0}{100}) \times (1 - \frac{K_{\text{оп}}}{100}))) \times 100\% , \quad \text{где:}$$

$D_{\text{физ}}$ – физический износ, %;

D_0 – согласованный физический износ, рассчитанный методом срока жизни и экспертным методом, %;

$K_{\text{оп}}$ – коэффициент, учитывающий объем механических повреждений.

Итоговое значение физического износа объекта оценки приведено в таблице ниже.



Таблица 16.7. Физический износ с учетом механических повреждений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованный физический износ, %	Коп, %	Итого физический износ, %
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	79,5	15	82,6

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных транспортных средств. Снижение привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение.

Некоторые из подлежащих оценке транспортных средств обладают моральным износом. В общем случае расчет морального износа транспортного средства проводится по формуле:

$$I_M = \sum_{p=1}^4 I_{Mp},$$

где I_{Mp} – p -ый фактор, учитываемый при определении морального износа транспортного средства, %.

Расчет значения первого фактора, учитывающего на дату оценки снятие транспортного средства с производства, производится по формуле:

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

где $T_{сн}$ – срок, прошедший с даты снятия транспортного средства с производства с даты оценки, лет.

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

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

Значение фактора морального износа I_{M4} , учитывающего количество владельцев транспортного средства (более 3 владельцев по данным регистрационных документов), равно $I_{M4} = 20\%$.

При определении функционального износа транспортных средств руководствуются следующими правилами (п.4.10.1 РД 37.009.015-98):

1. Транспортное средство, бывшее в употреблении и не пользующееся спросом на рынке, может быть уценено по признаку морального старения на 10%;
2. Если на момент осмотра прекращен выпуск транспортного средства оцениваемой модификации, полученная стоимость может быть снижена в диапазоне от 5 до 30%;
3. Если на момент осмотра прекращен выпуск запасных частей для транспортного средства оцениваемой модификации, полученная стоимость может быть дополнительно снижена до 15%.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями.

Явных признаков воздействия внешнего износа при анализе социально-экономической среды не выявлено.

Анализ и сопоставление всех указанных видов износа дают в совокупности накопленный износ оцениваемого объекта.



$$I_n = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}))$$

Таблица 16.8. Расчет накопленного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Внешнее устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	82,6	15	0	85,2

Анализ ценовых источников, показал очень высокую степень совпадения цен на аналогичное оцениваемому транспортному средству преимущественно по ХМАО и России в целом (отклонения не превышают 20%, что удовлетворяет приемлемой точности оценивания).

В результате проведения анализа вторичного рынка автомобилей нами были выявлены следующие предложения по продаже аналогичных транспортных средств:

The screenshot shows a car listing on the website auto.drom.ru. The main heading is "Продажа Renault Logan, 2013 год в Екатеринбурге". The price is listed as 555 000 Р. The car is a silver Renault Logan with a 1.6L engine, 102 hp, and 119,131 km. The listing includes a VIN report (VIN: X7LLSRBYNDH636631) and a list of pros and cons. The VIN report indicates that the car's characteristics match the PTS, it has no accidents or registrations, and it is not in a loan or lease. The pros and cons list includes: "удобный" (11), "экономичный" (17), "напрямой" (18), "хороший вариант" (19), "высокий класс" (4), "просторный салон" (11), "высокий класс" (19), and "хороший вариант" (11).


Источник: <https://auto.drom.ru/ekaterinburg/renault/logan/738786265.html>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

auto.drom.ru/chelyabinsk/reault/logan/748015215.html

★ Продажа Renault Logan, 2013 год в Челябинске



550 000 Р

Входит в 10 100 в месяц

Двигатель: Бензин, 1.8 л, 152
Объем: 103 км, пробег
Состояние: отличное
Тип: легковой
Класс: класс
Пол: не указан
Цвет: не указан
Полгода: 1 поколение (реинжиниринг)
Комплектация: 1.8 GT Comfort

Отчет по VIN-коду

- ✓ Кредитная история отсутствует в ПТС
- ✓ 2 владельца ранее владели
- ✓ 2 года на учете в ГИБДД
- ✓ Не был в аварии с ОСАГО
- ✓ Полностью исправлен двигатель
- ✓ Не наездил в Россию
- ✓ Отсутствуют инциденты
- ✓ 4 владельца ранее владели
- ✓ 2 владельца в истории продаж
- ✓ 16 фотографий авто
- ✓ Платит ДТП и дорожные штрафы
- ✓ Провел полную диагностику
- ✓ Сдал 18 номеров и номеров в авто

Получить полный отчет

Рено Logan **7.9**

Отзывы владельцев Renault Logan


Мнения владельцев Renault Logan

Проблемы

Источник: <https://auto.drom.ru/chelyabinsk/reault/logan/748015215.html>

auto.drom.ru/cheboksary/reault/logan/759387133.html

★ Продажа Renault Logan, 2013 год в Чебоксарах



630 000 Р

Входит в 10 100 в месяц

Двигатель: Бензин, 1.8 л, 152
Объем: 103 км, пробег
Состояние: отличное
Тип: легковой
Класс: класс
Пол: не указан
Цвет: не указан
Полгода: 1 поколение (реинжиниринг)
Комплектация: 1.8 GT Freedom

Отчет по VIN-коду

- ✓ Кредитная история отсутствует в ПТС
- ✓ 2 владельца ранее владели
- ✓ 2 года на учете в ГИБДД
- ✓ Не был в аварии с ОСАГО
- ✓ Полностью исправлен двигатель
- ✓ Не наездил в Россию
- ✓ Отсутствуют инциденты
- ✓ 4 владельца ранее владели
- ✓ 2 владельца в истории продаж
- ✓ 1 фотография авто
- ✓ Платит ДТП и дорожные штрафы
- ✓ Провел полную диагностику
- ✓ Сдал 18 номеров и номеров в авто

Получить полный отчет

Рено Logan **7.9**

Отзывы владельцев Renault Logan

Мнения владельцев Renault Logan

Проблемы

Источник: <https://auto.drom.ru/cheboksary/reault/logan/759387133.html>



Далее проводится расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Таблица 16.9. Расчет стоимости объектов сравнительным подходом для объекта оценки

№ п/п	Показатели	Объект оценки	Аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
1	Наименование	Легковой седан	Легковой седан	Легковой седан	Легковой седан
2	Марка, модель	RENAULT LOGAN	Renault Logan	Renault Logan	Renault Logan
3	Пробег, км	403 358	119 131	140 000	230 000
4	Год выпуска	2013	2013	2013	2013
5	Тип КПП	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
6	Объем двигателя, л	1598	1598	1598	1598
7	Источник информации	-	https://auto.drom.ru/katerinburg/renault/logan/738786265.html	https://auto.drom.ru/chelyabinsk/renault/logan/748015215.html	https://auto.drom.ru/chelboksary/renault/logan/759387133.html
8	Цена продажи, рублей	-	555 000	550 000	630 000
9	Корректировка на уторгование	-	0,9	0,9	0,9
10	Цена после корректировки, рубль	-	499 500	495 000	567 000
11	Износ, %	85,2	63,6	65,4	72,4
12	Корректировка на износ	-	0,41	0,43	0,54
13	Цена после корректировки, рублей	-	204 795	212 850	306 180
14	Сумма корректировок по аналогам, %	-	69,0000	67,0000	56,0000
15	Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0145	0,0149	0,0179
16	Сумма нормированных удельных весов	-	0,0473		
14	Весовые коэффициенты	-	0,3066	0,3150	0,3784
15	Взвешенная стоимость	-	62 790	67 048	115 859
16	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей	245 697,00	-	-	-

1. Корректировка на мощность двигателя и другие технические характеристики, условия продажи, условия финансирования не вносились, в связи с тем, что существенных различий по данным параметрам не выявлено.

2. Корректировка на уторгование определена в соответствии с табл. 2.2.1. Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание второе. Лейфер Л.А., Фролов Н.Н., Маслов С.А., Нижний Новгород, 2019.

Таблица 16.10. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

№ п/п	Группа	Среднее значение, %	Доверительный интервал, %	
			мин.	макс.
1	Транспорт и спецтехника общего назначения	10	8,9	10,3
2	Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
3	Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2

Оценщиком применены средние значения коэффициентов уторгования, так как для оцениваемого вида имущества не может быть определена степень ликвидности в связи с неразвитой конъюнктурой рынка, влиянием на спрос сезонности, высокой и неоднородной конкуренцией среди производителей транспорта и спецтехники общего назначения.

3. Корректировка на износ.

Корректировка на износ рассчитана по формуле:



$$\text{Пиз} = (100\% - \text{Иоб}) / (100\% - \text{Иан}), \text{ где}$$

Пиз – коэффициент корректировки на износ объекта;

Иоб – износ объекта оценки;

Иан – износ объекта-аналога.

Скорректированная цена сопоставимого объекта рассчитывается путем перемножения скорректированной цены аналога после введения предшествующих корректировок и коэффициента корректировки на физический износ **Пиз**. В таблице отображается величина увеличения стоимости в процентном выражении относительно исходной цены объекта-аналога. Данная величина рассчитывается путем вычитания из коэффициента корректировки на физический износ **Пиз** единицы и последующего умножения на 100%. После введения поправок мы получаем разброс приведенных (скорректированных) рыночных цен по сопоставимым объектам. Рыночная стоимость оцениваемого объекта находится как среднеарифметическая величина

Величина накопленного физического износа подобранных аналогичных объектов принята по результатам расчетов на основании предоставленной информации. Физический износ также учитывает экспертные мнения, учитывались такие факты как проведение капитальных ремонтов, модернизации и замены конструктивно значимых элементов (двигатель), сервисное и другое плановое обслуживание, значительно увеличивающее срок службы.

Таблица 16.11. Расчет физического износа объектов аналогов методом срока жизни для объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта аналога	Фактический пробег, км.	Срок службы, лет	Значение А	Значение В	Износ, %
1	Renault Logan	119 131	11	0,05	0,0025	57,2
2	Renault Logan	140 000	11	0,05	0,0025	59,3
3	Renault Logan	230 000	11	0,05	0,0025	67,5

Таблица 16.12. Расчет накопленного износа объектов аналогов для объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта аналога	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Внешнее устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Renault Logan	57,2	15	0	63,6
2	Renault Logan	59,3	15	0	65,4
3	Renault Logan	67,5	15	0	72,4

Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:



$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составила:

Таблица 16.13. Результаты расчета стоимости сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYHDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак М489АВ186	245 697,00



17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

17.0.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. При оценке объекта оценки рассматривались доходный, сравнительный, затратный подходы к оценке.

17.0.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных, оценщиком принято решение не проводить процедуру согласования и присвоить использованному подходу удельный вес, равный 1.

Таблица 17.1 – Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Весовой коэффициент	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС (20%), руб.
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	Не применялся	Не применялся	245 697,00	1	245 697,00	246 000,00

17.1. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений с учетом округления на дату оценки составляет:

Таблица 17.2 – Итоговое значение стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Легковой седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер (VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос. рег. знак M489AB186	246 000,00	205 000,00

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Оценщик

Дата составления отчета: 03 июня 2024 г.


Н. А. Скрипник





18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Иллюстрации объекта оценки;
2. Копии документов, предоставленных Заказчиком;
3. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 3015/24

**об оценке рыночной стоимости объектов
муниципального и бесхозяйного имущества – Легковой
седан RENAULT LOGAN, идентификационный номер
(VIN) X7LLSRBYNDH636631, 2013 года выпуска, гос.
рег. знак М489АВ186**



Иллюстрации объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





Копии документов на осуществление оценочной деятельности





АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежды Анатольевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Скрипник Надежда Анатольевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года

КА № 035016-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **21.06.2023** года.

Дата составления выписки **21.06.2023** года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО»



Е.А. Чешева

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



