



656056, Россия, Алтайский край, г.
Барнаул,
ул. Пролетарская, д. 64, офис 108
Тел.: (3852) 555-232
E-mail: ao2009@bk.ru

Сайт <https://агентствооценки.москва>
ОГРН 1092225000999 от 04.03.2009 г.

Специализированная оценочная компания ООО «Агентство Оценки»



«УТВЕРЖДАЮ»
ДИРЕКТОР
С. В.ГРАДСКИЙ

ОТЧЕТ № 1664/11.25

Об оценке рыночной стоимости автомобиля
легкового хетчбека ВАЗ21124, рег. № Н384АХ 04,
2006 г.в. и автомобиля легкового прочего УАЗ3303,
рег. № Е374АР 04, 1991 г.в.



Заказчик:

Адрес Заказчика:

Исполнитель:

Дата оценки:

Дата составления отчета:

Долгих Михаил Александрович

Республика Алтай, Усть-Коксинский район, с.

Усть-Кокса, ул. Западная, д. 13

ООО «Агентство Оценки»

18 ноября 2025г.

18 ноября 2025г.

Исх. № 1664/11.25
От 18.11.2025г.

Сопроводительное письмо

М.А. Долгих

Уважаемый Михаил Александрович!

В соответствии с заключенным Договором возмездного оказания услуг по оценке № 1664 от 18.11.2025 г., ООО "Агентство Оценки" произвело оценку рыночной стоимости – автомобиля легкового хетчбека ВА321124, рег. № Н384АХ 04, 2006 г.в. и автомобиля легкового прочего УА33303, рег. № Е374АР 04, 1991 г.в.. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки произведена по состоянию на: 18 ноября 2025 г.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»).

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит характеристику объекта оценки, собранную фактическую информацию, расчеты, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценщиком не производилась юридическая экспертиза прав собственности на объект оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимания все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на основании опыта профессиональных знаний, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

- Итоговая величина рыночной стоимости автомобиля легкового хетчбека ВА321124, рег. № Н384АХ 04, 2006 г.в. и автомобиля легкового прочего УА33303, рег. № Е374АР 04, 1991 г.в. на дату: 18.11.2025г. с учетом НДС (20%) округленно составляет: **99 000 (Девяносто девять тысяч) рублей,**

В том числе:

№ п/п	Наименование, марка, модель ТС	Рег. №	VIN/Кузов №	Год выпуска	Рыночная ст-ть, руб.
1	Автомобиль легковой хетчбек ВА321124	Н384АХ 04	ХТА21124060401581	2006	89 000
2	Автомобиль легковой прочий УА33303	Е374АР 04	330300	1991	10 000
ИТОГО:					99 000

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам. Благодарим Вас за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

Оценщик

Овчинников А.Л.

С Уважением,
Директор ООО «Агентство Оценки»

Градский С.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
3. Сведения об оценщике	5
4. Сведения о заказчике оценки	6
5. Сведения об оценочной компании	6
6. Сведения о независимости юридического лица и оценщика	6
7. Сведения о внешних организациях и специалистах.....	7
8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	7
9. Термины и определения.....	7
10. Описание объектов оценки	10
11. Допущения и ограничивающие условия.....	12
12. Цель и задачи оценки, вид определяемой стоимости	13
13. Краткая характеристика объекта оценки.....	14
14. Описание процесса оценки объекта оценки	16
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	27
16. Перечень документов	27
17. Сертификат оценки	29
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Внешний вид объекта оценки	31
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Информация по объектам-аналогам.....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии документов Заказчика.....	33
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Копии документов Оценщика	37

1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1

Дата составления и порядковый номер отчета:	№ 1664/11.25 от 18 ноября 2025г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор на проведение оценки № 1664/11.25 от 18 ноября 2025г.
Дата оценки	18 ноября 2025г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки для процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут использоваться при определении сторонами цены для процедуры банкротства. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях в течение 6 месяцев со дня составления отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
	Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	99 000 (Девяносто девять тысяч) рублей

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 2.1

Объект оценки, включая права на объект оценки				
№ п/п	Наименование, марка, модель ТС	Рег. №	VIN/Кузов №	Год выпуска
1	Автомобиль легковой хетчбек ВА321124	Н384АХ 04	ХТА21124060401581	2006
	Автомобиль легковой прочий УАЗ3303	Е374АР 04	330300	1991
Субъект права (правообладатель)		Долгих Михаил Александрович (по данным СТС)		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		Право пользования		
Цель оценки		Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для процедуры банкротства		
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»				
Вид стоимости		Рыночная		
Предпосылки стоимости		Выполняется оценка рыночной стоимости, вид которой определен в п. 12 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости" (ФСО II), поэтому дополнительные предпосылки стоимости в соответствии с п. 22 ФСО II не устанавливаются		
Дата оценки		18.11.2025г.		

Специальные допущения	Не определяются
Иные существенные допущения	Не определяются
Ограничения оценки	Не определяются
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях в течение 6 месяцев со дня составления отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
Указание на форму составления отчета об оценке	1. Отчет об оценке в формате pdf, высланный на электронный адрес Заказчика с печатями и подписями.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Вид определяемой стоимости – рыночная
Суждение о возможных границах интервала ¹	Определение границ интервалов не предусмотрено
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
- свидетельства о регистрации ТС (СТС): 99 47 959023, 04 ХУ 104872 (фотографии в эл. виде), - фотографии в эл. виде транспортных средств. Перечень предоставленной информации не является исчерпывающим и может быть дополнен в соответствии с потребностями исполнителя.	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Не определены
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа, выраженного в денежной единице (Российский рубль)
Специфические требования к отчету об оценке	Не определяются
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин не производились

3. Сведения об оценщике

Таблица 3.1

Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Оценщик	Овчинников Андрей Леонидович
Трудовой договор	Трудовой договор с оценщиком от 04.03.2009 г.
Контактная информация	Почтовый адрес: г. Барнаул, ул. Пролетарская, 64, офис 107. Тел/факс: (3852) 555-232; E-mail: a-o2011@mail.ru
Сведения о членстве в СРО	СРО «СОЮЗ», свидетельство о членстве № С-0609 от 22.07.2020 г. Выписка из реестра СРО «СОЮЗ» от 22.10.2021 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной	Диплом серия ПП № 905664, выданный Алтайским государственным университетом 22.06.2006 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

¹ Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное»

деятельности	Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный университет» № 053 от 29.12.2015 г. по программе «Оценочная деятельность»
Документ, подтверждающий право осуществлять оценочную деятельность (квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036931-2 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 20.05.2024 г. № 348. Квалификационный аттестат выдается на 3 года и действует до 20.05.2027 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 922/2755664685 от 12.03.2025 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» г. Барнаул, действителен с 01.04.2025 г. по 31.03.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г.

Степень участия оценщика: А.Л. Овчинников – оценка.

Копии документов Оценщика представлены в Приложении 4.

4. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки

Заказчик	Долгих Михаил Александрович
Паспорт Заказчика	Паспорт гражданина РФ: 84 05 208585 выдан Усть-Коксинским РОВД Республики Алтай 22.02.2006г.
Юридический адрес Заказчика	Республика Алтай, Усть-Коксинский район, с. Усть-Кокса, ул. Западная, д. 13

5. Сведения об оценочной компании

Таблица 5.1

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Полное наименование исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Оценки»
ОГРН	1092225000999, дата присвоения 04 марта 2009 г.
Юридический адрес исполнителя	656056, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская, д. 64, оф. 107
Реквизиты исполнителя	ИНН 2225100495, КПП 222501001, р/с 40702810200000705719 в ООО КБ «Алтайкапиталбанк» г. Барнаул к/с 301018109000000000771 БИК 040173771
Страхование профессиональной ответственности Исполнителя	Страховой полис № 922/2681889182 от 17.10.2024 г. выдан ООО «РЕСО-Гарантия» Филиал в г. Барнауле сроком с 19.11.2024 г. до 18.11.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

6. Сведения о независимости юридического лица и оценщика

Таблица 6.1

Сведения о независимости юридического лица и оценщика

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Овчинников А.Л. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Овчинников А.Л. 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 Овчинников А.Л. не имеет в отношении объекта оценки вещных
-----------------------------------	---

	или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «Агентство Оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:
 - Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - ФСО II ««Виды стоимости (ФСО II)»;
 - ФСО III «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - ФСО IV «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - ФСО V «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - ФСО VI «Отчет об оценке (ФСО VI)».
 - Специальными федеральными стандартами оценки:
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «СОЮЗ».

9. Термины и определения

Оценочная деятельность – согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (далее ФЗ №135), под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального законодательства (ст. 4 ФЗ № 135).

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки в соответствии с п. 6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (далее ФСО I), к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, а именно (ст. 5 ФЗ № 135):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно **п. 4 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»** (далее ФСО №7), **объектами оценки** могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

В соответствии с **п. 7 ФСО I, стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости (**п. 12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»** (далее ФСО II)):

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – ФЗ № 135).

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (**п. 1 ФСО II**).

Рыночная стоимость объекта оценки – согласно **ст. 3 ФЗ № 135 и п. 13 ФСО II**, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (**п. 8 ФСО I**).

Отчет об оценке – согласно **ст. 11 ФЗ № 135**, итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет). Согласно **п. 1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»** (далее ФСО VI), Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (**п. 9 ФСО I**).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (**п. 10 ФСО I**).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (**п. 11 ФСО I**).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (**п. 12 ФСО I**).

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (**п. 13 ФСО I**).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (**п. 14 ФСО I**).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (**п. 15 ФСО I**).

В соответствии с **п. 16 ФСО I**, существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

В соответствии с **п. 16 ФСО II**, для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Согласно **п. 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»** (далее ФСО V), при применении нескольких подходов и методов оценщик использует **процедуру согласования** их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

Наиболее эффективное использование – согласно **п. 11 ФСО №7**, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно **п. 6 ФСО II**, **наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Износ – снижение рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по адекватной рыночной цене объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

10. Описание объекта оценки

10.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком, выявлена оценщиком во время осмотра. Количественные и качественные характеристики объекта определены путем изучения предоставленных Заказчиком оценки данных и визуального осмотра объекта оценки (2 транспортных средства).

Таблица 10.1.1

Общая характеристика объекта оценки Поз. №1):

№ п/п	Наименование, марка, модель ТС	Рег. №	VIN №	Год выпуска
1	Автомобиль легковой хетчбек ВА321124	Н384АХ 04	ХТА21124060401581	2006

Фотография, дающая общее представление об объекте оценки (подробные фотографии – см. приложение 1 Отчета об оценке):



Общее описание ТС: ТС находится в «удовлетворительном» состоянии, согласно таблице 10.1.3 «Параметры и характеристики технического состояния движимого имущества», с экспертным износом, равным: 60%, граничное с «условно пригодным» состоянием (Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.). Общее описание, характеризующие тех. состояние автомобиля:

- отсутствует накладка правого порога,
- скол на стекле правого указателя поворотов,
- деформация, разрушение ЛКП на капоте в правой части,
- разрушение ЛКП на панели потолка в передней части,
- показания одометра: 342 307 км.

Таблица 10.1.2

Общая характеристика объекта оценки Поз. №2):

№ п/п	Наименование, марка, модель ТС	Рег. №	VIN №	Год выпуска
1	Автомобиль легковой прочий УАЗ3303	Е374АР 04	330300	1991

Фотография, дающая общее представление об объекте оценки (подробные фотографии – см. приложение 1 Отчета об оценке):



Общее описание ТС: по сути представляет собой несущую раму без нанесенных идентификационных признаков (номера) и рег. номера. Несущая рама находится в «удовлетворительном» состоянии, согласно таблице 10.1.3 «Параметры и характеристики технического состояния движимого имущества», с экспертным износом, равным: 50% (Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.). Общее описание, характеризующие тех. состояние автомобиля:

- следы коррозии металла на всех элементах несущей рамы (лонжероны, поперечины).

Таблица 10.1.3.

Параметры и характеристики технического состояния движимого имущества:

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Износ, %
Новое	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	1-10
Очень хорошее	Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей.	10-30
Хорошее	На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	60-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	80-90
Предельное	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающую экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	90 и более

10.2. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Факторы, влияющие на ликвидность объекта:

- наличие спроса и предложения на рынке имущества;
- наличие открытой ценовой информации;
- наличие реальных сделок на рынке активов;
- наличие специфических особенностей и специализированности объекта оценки;
- сроки реализации аналогичных объектов.

Ликвидность объектов оценки – средняя (имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер).

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Таким образом, на основании вышеизложенного, при сохранении существующей динамики развития рынка автомобилей, а также фактического состояния, объект оценки останется ликвидным.

10.3. Анализ рынка автомобилей в 2025 году (новых и б/у).

В 2025 году российский рынок новых и подержанных легковых автомобилей продолжает испытывать спад, хотя и в меньшей степени, чем в предыдущем году. Продажи новых автомобилей снижаются, а рынок подержанных автомобилей также показывает снижение, хотя и более умеренное.

Рынок новых автомобилей:

Сокращение продаж:

В мае 2025 года было реализовано 91,2 тыс. новых легковых автомобилей, что на 28,3% меньше, чем в мае 2024 года.

Причины снижения:

Спад продаж связан с общим снижением покупательской способности, ростом цен на новые автомобили, а также с перебоями в поставках и уходом ряда иностранных брендов.

Перспективы:

Аналитики прогнозируют дальнейшее снижение продаж новых автомобилей в 2025 году, хотя и не столь значительное, как в 2024.

Популярные бренды:

Lada остается лидером продаж, за ней следуют китайские бренды Haval, Chery, Geely и Changan, которые активно заменяют ушедшие западные марки.

Рынок подержанных автомобилей:

Снижение объемов:

По базовому сценарию ожидается снижение продаж б/у автомобилей на 3% в 2025 году, по сравнению с 2024 годом, до 5,86 млн штук.

Более умеренное снижение:

Падение продаж на вторичном рынке не так значительно, как на рынке новых автомобилей, что связано с более высокой стоимостью новых автомобилей и переключением спроса на подержанные.

Популярные модели:

Lada, Toyota, Kia и Hyundai остаются лидерами продаж на рынке б/у автомобилей.

Общие тенденции:

Спад на обоих рынках:

В целом, рынок легковых автомобилей, как новый, так и подержанный, испытывает спад, но вторичный рынок демонстрирует более умеренное снижение.

Китайские бренды:

Китайские автомобили активно занимают освободившиеся ниши на рынке, как новых, так и подержанных автомобилей.

Зависимость от внешних факторов:

Ситуация на рынке автомобилей тесно связана с экономической ситуацией в стране, уровнем доходов населения и доступностью кредитования.

В целом, рынок легковых автомобилей в 2025 году продолжает испытывать сложности, связанные с общим экономическим спадом и изменениями в логистике и поставках. Однако, рост доли китайских автомобилей и некоторая стабильность на рынке подержанных автомобилей указывают на возможность адаптации и переориентации рынка.

Источник: <https://www.google.com/search?q=III>

11. Допущения и ограничивающие условия

Приводимый в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения эксперта-оценщика ограничиваются высказанными предположениям и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчёт (далее – «Отчёт»), является полномочным представителем ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Оценщик предполагает, что с даты выдачи документов до даты оценки, устанавливающих права на Объект оценки физические характеристики, местоположение и границы участка – не изменялись.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно ставки арендной платы за право пользования оцениваемым имуществом и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10. Не допускается применение результата оценки рыночной арендной платы для существенных условий договора аренды, отличающихся от условий, определенных в задании на оценку и учитываемых при оценке.

11. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки.

12. Цель и задачи оценки, вид определяемой стоимости

Под целями и задачами оценки, указание которых необходимо в отчете об оценке (Согласно статье 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ), обычно подразумевается: вид стоимости и практическое применение результатов оценки, соответственно.

Целью настоящей оценки является определение рыночной ставки арендной платы. Предполагаемое использование результатов оценки – Результаты оценки могут использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки – передаче объектов оценки в аренду.

В соответствии с поставленной целью определен вид стоимости – **рыночная**.

Понятие рыночной стоимости дано в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которому **рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Задачи оценки – предоставление обоснованных сведений для принятия заказчиком решения при:

- купли-продажи имущества;
- передачи имущества в залог;
- передачи имущества в аренду;
- подготовке к IPO;
- переоценке активов и пассивов согласно МСФО;
- переоценке основных средств согласно РСБУ;
- реорганизации, слияниях и поглощениях;
- принятии управленческих решений;
- страховании;
- налогообложении;
- оспаривании кадастровой стоимости;
- внесении имущества в уставный капитал;
- приватизации;
- судебных спорах;
- изъятии для государственных нужд.

Задача настоящей оценки: предоставление обоснованных сведений для принятия заказчиком решения при передаче объектов оценки в аренду.

13. Краткая характеристика объекта оценки

13.1.1. Технические характеристики автомобиля легкового хэтчбека ВАЗ21124²

Объем двигателя, куб.см	1599
Максимальная мощность, л.с.	81 - 89
Максимальный крутящий момент, Н*м (кг*м) при об./мин.	131 (13) / 3700 132 (13) / 3800 133 (14) / 3700
Используемое топливо	Бензин АИ-95
Расход топлива, л/100 км	7.6
Тип двигателя	Рядный, 4-цилиндровый

² Источник: <https://www.drom.ru/catalog/lada/engine/vaz-21124/>

Доп. информация о двигателе	Инжектор
Максимальная мощность, л.с. (кВт) при об./мин.	81 (60) / 5100 89 (65) / 5000
Степень сжатия	10.3
Диаметр цилиндра, мм	82
Ход поршня, мм	75.6
Привод клапанов	DOHC
Количество клапанов на цилиндр	2 - 4

13.1.3. Технические характеристики автомобиля легкового прочего УАЗ3303³

Название комплектации	2.4 МТ 3303 Бортовой
Период выпуска	1985 - 2007
Тип привода	Полный (4WD)
Тип кузова	Грузовой автомобиль
Тип трансмиссии	МКПП 4
Объем двигателя, куб.см	2445
Марка кузова	3303
Максимальная скорость, км/ч	115
Клиренс (высота дорожного просвета), мм	220
Страна сборки	СССР, Россия
Число дверей	2
Гарантия производителя	1 год или 30 тыс. км
Размеры	
Размеры кузова	
Габариты кузова (Д x Ш x В), мм	4460 x 1974 x 2355
Размеры салона	

³ Источник: <https://www.drom.ru/catalog/lcv/uaz/buhanka/196645/>

Число мест	2
Количество рядов сидений	1
Размерности ходовой части	
Колесная база, мм	2300
Ширина передней колеи, мм	1442
Ширина задней колеи, мм	1442
Вес и допустимые нагрузки	
Масса, кг	1650
Максимальная грузоподъемность	1000
Допустимая полная масса, кг	2650
Удельная масса, кг/л.с.	17.93
Объёмы	
Объем топливного бака, л	50

13.2. Анализ ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор – причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определенных показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта. К основным ценообразующим факторам (характеристикам) объектов движимого имущества относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объекта оценки.

14. Описание процесса оценки объекта оценки

14.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»: «Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ №135;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки».

В соответствии с **п. 1 ФСО I**, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (**п. 4 ФСО I**).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности (**п. 5 ФСО I**):

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно **п. 22 ФСО № 7**, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки) (**п. 6 ФСО I**).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать (**п. 7 ФСО I**):

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются **(п. 8 ФСО I)**:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода **(п. 9 ФСО I)**:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует **(п. 10 ФСО I)**:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект оценки аренды сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью. То есть цены, заплаченные на рынке за аналогичные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Рыночная стоимость объекта оценки аренды, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод **(п. 11 ФСО I)**.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать **(п. 12 ФСО I)**:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов **(п. 23 ФСО № 7)**.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования)

основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (**п. 15 ФСО I**).

Основные этапы доходного подхода (**п. 16 ФСО I**):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск (**п. 17 ФСО I**).

При выборе прогнозного периода учитываются (**п. 18 ФСО I**):

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями (**п. 19 ФСО I**):

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода (**п. 20 ФСО I**).

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать (**п. 20 ФСО I**):

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности (**п. 21 ФСО I**):

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости) (**п. 22 ФСО I**).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки (**п. 22 ФСО I**).

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать (**п. 22 ФСО I**):

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (**п. 23 ФСО I**).

Доходный подход к оценке арендной платы основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки аренды зависит от величины дохода, который может быть извлечен собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки аренды генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от его последующей (возможной) продажи.

Рыночная стоимость объекта оценки арендной платы, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этим имуществом (с учетом фактора времени).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (**п. 24 ФСО I**).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать (**п. 25 ФСО I**):

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- принцип «замещения».

В рамках затратного подхода применяются следующие методы (**п. 26 ФСО I**):

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (**п. 27 ФСО I**). Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях (**п. 28 ФСО I**):

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения (**п. 28 ФСО I**):

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов (**п. 30 ФСО I**).

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя (**п. 31 ФСО I**).

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки (**п. 32 ФСО I**):

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания) (**п. 33 ФСО I**):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность,

худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Затратный подход к оценке арендной платы основан на предположении о том, что разумный инвестор, не заплатит за объект оценки аренды цену, большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего земельного участка под застройку и возведение на нем идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта. То есть сумма издержек на создание идентичного или аналогичного объекта, что является приемлемым ориентиром при определении его стоимости с использованием затратного подхода.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой оценки стоимости используется метод средневзвешенной.

14.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

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

1. Расчеты в рамках проведения оценки Объектов осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2007. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. Округление результатов с исключением значащих цифр произведено только один раз – при определении итогового значения рыночной стоимости. В связи с изложенным результаты промежуточных расчетов, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета десяти - пятнадцати разрядов дробных составляющих, которые хранятся в памяти компьютера и используются в расчетах.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников, могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. В отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который не возможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от оценщика причинам. Поэтому в приложении к отчету приводится данная информация на дату оценки в виде скриншотов (снимков с экрана).

14.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и

ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (**п. 2 ФСО I**).

В соответствии с п. 25 ч. 7 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Таким образом, при проведении оценки **оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения подходов к оценке.**

Обоснование выбора применяемых подходов к оценке

№ п/п	Наименование метода	Предпосылки применения	Обоснование отказа от применения
1	Доходный подход	Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Так как в состав Объекта оценки входят специализированные имущественные комплексы, генерирующие доходы, которые зависят от присоединенной загрузки и тарифов, регулируемых государственными органами, применение методов доходного подхода целесообразно.	Оценщику не был предоставлен необходимый объем исходной информации для прогнозирования будущих доходов от эксплуатации Объекта оценки, а также сведения о текущих затратах на осуществление операционной деятельности комплекса. В этой связи применение методов доходного подхода не представляется возможным.
2	Сравнительный подход	Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.	
3	Затратный подход	Затратный подход к оценке имущества основан на предположении о том, что затраты, необходимые для создания объекта оценки в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, являются ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки. Так как в состав Объекта оценки входят специализированные объекты движимого и недвижимого имущества, для которых предложения по продаже на открытом рынке отсутствуют, применение методов затратного подхода целесообразно.	Новые модели, аналогичные объекту оценки исследуемой марки, 2025 года выпуска с объектом оценки исследуемых годов выпуска (2006 и 1991) - трудно сопоставимы, поскольку при их производстве применялись новые технологии, иные материалы, рестайлинговые концепции. К тому же затруднительно определить коэффициент перехода от новых, рестайлинговых моделей к базовым моделям, выступающих основой для объектов исследования. Применение затратного подхода может повлечь

			значительные погрешности, не будет отражать рыночной конъюнктуры. При обозначенных факторах затратный подход будет иметь ограниченную сферу применения.
--	--	--	---

14.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

14.4.1. Сравнительный анализ продаж на: ноябрь 2025г.

Автомобиль легковой хэтчбек ВА321124				
Поправки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Наименование	Автомобиль легковой хэтчбек ВА321124	Автомобиль легковой хэтчбек ВА321124	Автомобиль легковой хэтчбек ВА321124	Автомобиль легковой хэтчбек ВА321124
Источник информации	https://auto.drom.ru/tomsk/lada/2112/413540232.html	https://auto.drom.ru/novosibirsk/lada/2112/159484681.html	https://auto.drom.ru/karasuk/lada/2112/527877870.html	
Цена продажи	100 000р.	115 000р.	80 000р.	
Дата продажи	2025 ноябрь	2025 ноябрь	2025 ноябрь	2025 ноябрь
Год выпуска	2006	2006	2006	2006
Поправка на год выпуска	1	1	1	1
Скорректированная цена с учетом года выпуска	100 000р.	115 000р.	80 000р.	
Поправка на уступку при купле-продаже (9,6%)	0,904	0,904	0,904	
Скорректированная цена с учетом уступки при купле-продаже 9,6%	90 400р.	103 960р.	72 320р.	
Тех. состояние (износ) (И, расчетно)	60%	60%	60%	60%
Поправка на тех состояние по таблице	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	90 400р.	103 960р.	72 320р.	
Доп. улучшения (эксп. метод)	нет	нет	нет	
Поправка на налич. доп. улучшений	1	1	1	
Скорректированная цена	90 400р.	103 960р.	72 320р.	
Вес аналога	0,33	0,33	0,34	1
Средневзвешенная цена	29 832р.	34 307р.	24 589р.	88 728р.

Скриншоты предложений – см. приложение 2 Отчета об оценке.

Несущая рама автомобиля легкового прочего УАЗ				
Поправки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Наименование	Несущая рама автомобиля легкового прочего УАЗ	Несущая рама автомобиля легкового прочего УАЗ	Несущая рама автомобиля легкового прочего УАЗ	Несущая рама автомобиля легкового прочего УАЗ
Источник информации	https://baza.drom.ru/novosibirsk/sell_spare_parts/rama-uaz-1997-3153-g17292376890.html	https://baza.drom.ru/novosibirsk/sell_spare_parts/rama-uaz-2006-374100280001002-39625-4213-g17072731270.html	https://baza.drom.ru/g16130133717.html	
Цена продажи	12 000р.	12 000р.	10 000р.	
Дата продажи	2025 ноябрь	2025 ноябрь	2025 ноябрь	2025 ноябрь
Год выпуска	1997	2006	1991	1991
Поправка на год выпуска	1	1	1	1
Скорректированная цена с учетом года выпуска	12 000р.	12 000р.	10 000р.	
Поправка на уступку при купле-продаже (9,6%)	0,904	0,904	0,904	
Скорректированная цена с учетом уступки при купле-продаже 9,6%	10 848р.	10 848р.	9 040р.	
Тех. состояние (износ) (И, расчетно)	60%	60%	60%	60%
Поправка на тех состояние по таблице	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	10 848р.	10 848р.	9 040р.	

Доп. улучшения (эксп. метод)	нет	нет	нет	
Поправка на налич. доп улучшений	1	1	1	
Скорректированная цена	10 848р.	10 848р.	9 040р.	
Вес аналога	0,33	0,33	0,34	1
Средневзвешенная цена	3 580р.	3 580р.	3 074р.	10 233р.

Обоснование корректировок

Поправка на год выпуска

Год выпуска играет очень важную роль при определении итоговой стоимости объекта. Данная поправка не вводилась, для поз. №1 – годы выпуска одинаковые, для поз. №2 – взаимосвязь м/у годами выпуска и ценой предложения для несущих рам со сроками эксплуатации 20 лет и более – не обнаружена.

Поправка на уступку при купле продаже

Данная поправка принята в размере 9,6% (транспорт и спецтехника общего применения), на основании источника информации: Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А., Справочник оценщика машин и оборудования: Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования/ Л.А. Лейфер, Н.Н. Фролова, С.А. Маслов –Нижний Н.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.			
Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах			
(по результатам экспертного опроса оценщиков)			
Таблица 2.2.1.1			
Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

Поправка на техническое состояние

Внесение данной поправки обусловлено различиями в техническом состоянии объектов-аналогов. Внесение данной поправки обусловлено различиями в техническом состоянии объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Техническое состояние (износ) как для аналогов, так и для объекта оценки - определен экспертно как «удовлетворительное», для аналогов со значениями износа – 60%, граничное с «условно пригодным», для объекта исследования – по результатам исследования предоставленных Заказчиком фотографий транспортных средств экспертно как «удовлетворительное» со значениями износа – 60%, граничное с «условно пригодным» (см. п. 10.1 Отчета об оценке), согласно шкале экспертных оценок (таблица 10.1.3).

Поправка на дополнительные улучшения.

Данная поправка не вводилась, т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют стандартную комплектацию.

Весовой коэффициент для каждого объекта-аналога рассчитывается экспертным путем, исходя из величины общей чистой корректировки.

Вывод по сравнительному подходу:

Расчетным путем на основе сравнительного подхода установлено, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (18.11.2025г.) с учетом НДС (20%), составляет:

99 000
(Девяносто девять тысяч) рублей

14.4.2. Согласование результатов

Так как в расчетах был использован один сравнительный подход согласование результатов - не проводилось.

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что рыночная стоимость объекта оценки – автомобиля легкового хетчбека ВА321124, рег. № Н384АХ 04, 2006 г.в. и автомобиля легкового прочего УА33303, рег. № Е374АР 04, 1991 г.в. по состоянию на 18.11.2025г., с учетом НДС (20%), округленно составляет:

99 000
(Девяносто девять тысяч) рублей

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- Итоговая величина рыночной стоимости автомобиля легкового хетчбека ВА321124, рег. № Н384АХ 04, 2006 г.в. и автомобиля легкового прочего УА33303, рег. № Е374АР 04, 1991 г.в. на дату: 18.11.2025г. с учетом НДС (20%) округленно составляет: **99 000 (Девяносто девять тысяч) рублей**,

В том числе:

№ п/п	Наименование, марка, модель ТС	Рег. №	VIN/Кузов №	Год выпуска	Рыночная ст-ть, руб.
1	Автомобиль легковой хетчбек ВА321124	Н384АХ 04	ХТА21124060401581	2006	89 000
2	Автомобиль легковой прочий УА33303	Е374АР 04	330300	1991	10 000
ИТОГО:					99 000

16. Перечень документов

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- свидетельства о регистрации ТС (СТС): 99 47 959023, 04 ХУ 104872 (фотографии в эл. виде),
- фотографии в эл. виде транспортных средств.

Перечень предоставленной информации не является исчерпывающим и может быть дополнен в соответствии с потребностями исполнителя.

Вышеуказанные копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету. Анализ предоставленных данных и документов, проведенный оценщиком, позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности.

Перечень источников внешней информации

Таблица 16.1.

Вид данных, этап работы	Источник получения данных
Данные об объекте оценки, данные о факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком Результаты изучения социально-экономической информации
Данные о рынке объекта оценки и других внешних	Данные Федеральной службы статистики, результаты анализа рынка объекта оценки:

Вид данных, этап работы	Источник получения данных
факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	www.economy.gov.ru – Минэкономразвития Российской Федерации
Оценка объекта оценки затратным, сравнительным, доходным подходами к оценке, согласование результатов оценки.	- Международные стандарты оценки. – М.: ОАО «Типография Новости», 2000. - Кн. 1. - 264с., Кн. 2. - 357с. - В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Оценка бизнеса.- СПб.: Питер, 2001. - Десмонд Гленн М., Келли Ричард Э. Руководство по оценке бизнеса: Пер.англ.Ред.кол.: И.Л.Артеменков, А.В.Воронкин.-М.-1996г. - Ковалев А.П. Оценка машин и оборудования. Российское общество оценщиков: М., 1995. - Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: М., Финстатинформ, 1997. - Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Ответств. ред. – В.Рутгайзер: М, Дело, 1998. - Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования: М., Институт промышленного развития, 1996. - Оценка машин и оборудования. Под общей ред. – В.П.Антонов: М, Ассоциация "Русская оценка", 2000. - Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке рыночной стоимости.- М.:ОО «Российское общество оценщиков», 2002г. - Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А., Справочник оценщика машин и оборудования: Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования/ Л.А. Лейфер, Н.Н. Фролова, С.А. Маслов –Нижний Н.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , 2023 <u>Сайты по продаже техники:</u> http://avito.ru, https://www.drom.ru и др.

Иные источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого объекта, и др. источники, приведены в соответствующих главах данного отчета об оценке.

17. Сертификат оценки

Я, нижеподписавшийся:

Овчинников Андрей Леонидович, эксперт по оценке имущества, имеющий профессиональное образование в области оценки предприятия (бизнеса), машин, оборудования и транспортных средств, высшее экономическое образования,

настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

- 1) факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности»
- 2) содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат 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 действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- 4) вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 5) оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с:
 - Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - ФСО II ««Виды стоимости (ФСО II)»;
 - ФСО III «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - ФСО IV «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - ФСО V «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - ФСО VI «Отчет об оценке (ФСО VI)».
 - Специальными федеральными стандартами оценки:
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «СОЮЗ».
- 6) приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

Овчинников А.Л.



Директор ООО «Агентство Оценки»

Градский С.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 1664/11.25

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Внешний вид объекта
оценки**





ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Информация по объектам-аналогам

Скриншот веб-страницы с сайта auto.drom.ru/srostki/lada/2112/685072860.html. Страница посвящена продаже автомобиля Лада 2112, 2006 года выпуска, в Сроетках. Автомобиль снят с продажи. Цена: 165 000 Р. Технические характеристики: Двигатель бензин, 1.6 л, Мощность 89 л.с., налог, Коробка передач механика, Привод передний, Тип кузова хэтчбек 5 дв., Цвет серебристый, Пробег 150 000 км, Владельцы 4 и более, Руль левый, Поколение 1 поколение, Комплектация 1.6 MT Базовая 5-дв. 21124. Отзывы владельцев Лада 2112: низкая стоимость обслуживания (558), экономичный (515), надежный (492), комфортный (297), внешний вид (286), резвый (208).

<https://auto.drom.ru/srostki/lada/2112/685072860.html>

Скриншот веб-страницы с сайта auto.drom.ru/biysk/lada/2112/474384004.html. Страница посвящена продаже автомобиля Лада 2112, 2006 года выпуска, в Бийске. Цена: 150 000 Р. Технические характеристики: Двигатель бензин, 1.6 л, Мощность 89 л.с., налог, Коробка передач механика, Привод передний, Тип кузова хэтчбек 5 дв., Цвет зеленый, Пробег 280 000 км, Владельцы 4 и более, Руль левый, Поколение 1 поколение, Комплектация 1.6 MT Базовая 5-дв. 21124. Отзывы владельцев Лада 2112: низкая стоимость обслуживания (558), экономичный (515), надежный (492), комфортный (297), внешний вид (286), резвый (259).

<https://auto.drom.ru/biysk/lada/2112/474384004.html>

auto.drom.ru/barnaul/lada/2112/547772291.html

Сервисы Яндекс Маркет Яндекс Поиск туров онлайн...

дром Республика Алтай Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Запчасти Отзывы Каталог Цены Еще Подать объявление

Дром > Продажа авто в Горно-Алтайске > Лада > 2112 > Объявление 547772291

★ Продажа Лада 2112, 2006 год в Барнауле



160 000 Р отличная цена

В кредит от 2 862 Р в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	89 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	хэтчбек 5 дв.
Цвет	серебристый
Пробег	260 000 км
Владельцы	4 и более
Руль	левый
Поклоение	1 поколение
Комплектация	1.6 MT Базовая 5-дв. 21124

Отчет по VIN-коду
ХТА*****
✓ Характеристики совпадают с ПТС

Лада 2112 Кредит от 7.9%

Отзывы владельцев Лада 2112
Тест-драйвы Лада 2112
Технические характеристики Лада 2112
Запчасти на Лада 2112 в Барнауле

Мнения владельцев Лада 2112

Плюсы Минусы Поломки

низкая стоимость обслуж... 558
экономичный 515
надежный 492

<https://auto.drom.ru/barnaul/lada/2112/547772291.html>

baza.drom.ru/novosibirsk/sell_spare_parts/rama-uaz-1997-3153-g17292376890.html

Сервисы Яндекс Маркет Яндекс Поиск туров онлайн...

дром Новосибирск Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Запчасти Отзывы Каталог Цены Еще Подать объявление

Объявления Покупка и избранное + Подать объявление Эксперт

Дром > baza.drom.ru > Автозапчасти > Детали кузова > Рама UAZ 3153

вчера в 22:00

Рама Уаз 1997 3153 в Новосибирске

★ Избранное Заметка Поделиться

12 000 Р

OLD Garazh
Рейтинг 8 - 8 отзывов
Продавец 12 лет на сайте
Новосибирск

обычно отвечает в течение часа

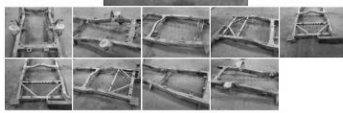
В корзину Спросить

Показать телефон

Наличие товара в Новосибирске В наличии
Состояние Б/у
Производитель UAZ

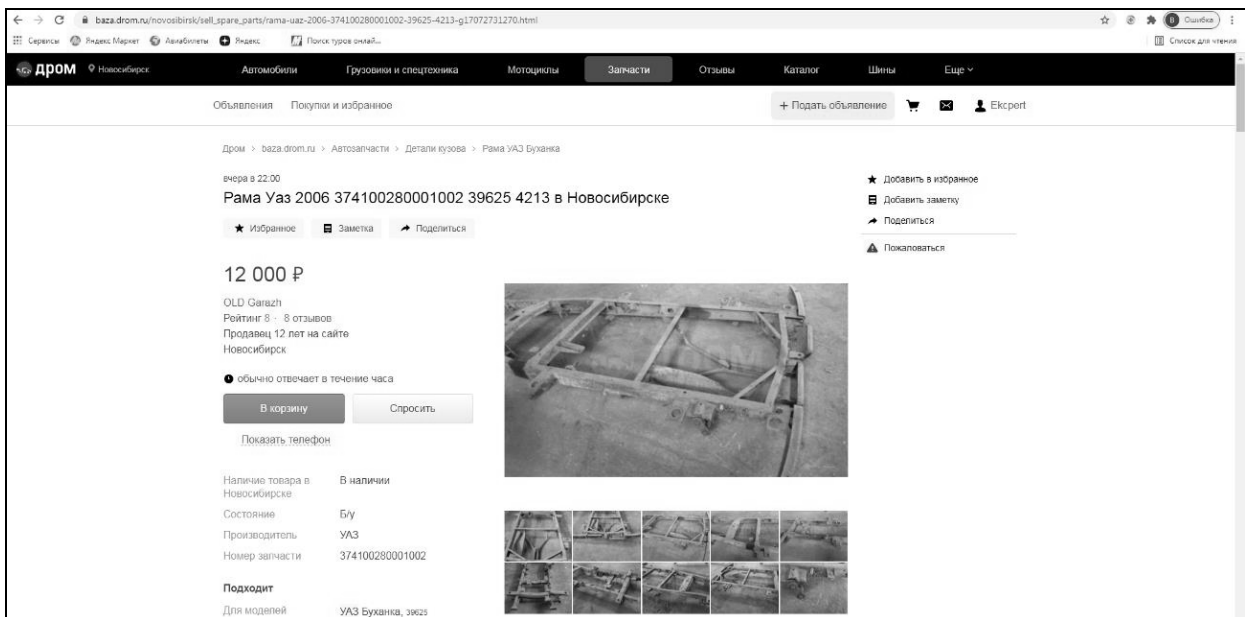
Подходит для моделей UAZ 3153, 3153

Артикул: 1634
Производитель: UAZ
Состояние: Б/у

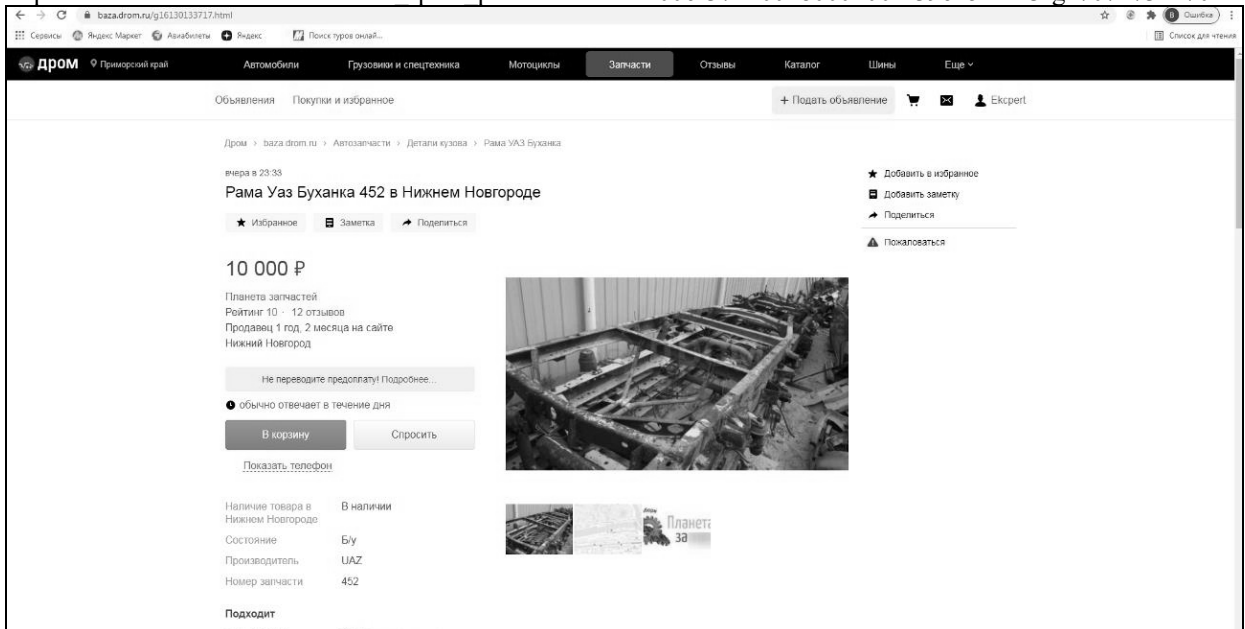


★ Добавить в избранное
□ Добавить заметку
➔ Поделиться
⚠ Показать

https://baza.drom.ru/novosibirsk/sell_spare_parts/rama-uaz-1997-3153-g17292376890.html



https://baza.drom.ru/novosibirsk/sell_spare_parts/rama-uaz-2006-374100280001002-39625-4213-g17072731270.html



<https://baza.drom.ru/g16130133717.html>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии документов Заказчика

99 47 959023

СОБСТВЕННИК (владелец)
ДОЛГИХ
DOLGIKH
МИХАИЛ
MIKHAIL
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Субъект Российской Федерации
Республика Алтай
Населенный пункт Усть-Кокса
Улица ул Западная
Дом 13
Корпус (строение)
Квартира
Особые отметки

Код подразделения ГИБДД 1184017

Дата выдачи 19.01.2023

99 47 959023

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Государственный регистрационный номер
H384AX04
Идентификационный номер (VIN)
ХТА21124060401581
Марка ВАЗ 21124
Модель ВАЗ 21124
Тип ТС Легковой комби (хэтчбек)
Категория ТС (ABCD, прицеп) В/М1
Год выпуска ТС 2006
Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ
Кузов (кабина, прицеп) №
ХТА21124060401581
Цвет ГРАФИТОВЫЙ МЕТАЛЛИК
Одобрение типа ТС №
Экологический класс **ВТОРОЙ**
Паспорт ТС № **22НУ 823554**
Технически допустимая макс. масса, кг 1515
Масса в снаряженном состоянии, кг 1060

99 47 959023

04 ХУ №104872

СОБСТВЕННИК (владелец)
ДОЛГИХ
DOLGIKH
МИХАИЛ
MIKHAIL
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Республика, край, область
РЕСП. АЛТАЙ RESP. ALTAI
Район УСТЬ-КОКСИНСКИЙ
Нас. пункт УСТЬ-КОКСА С
Улица ЗАПАДНАЯ УЛ
Дом 13 корп. кв.
Особые отметки

РЭГ ОГИБДД МО МВД
РОССИИ УСТЬ-КАНСКИЙ
Выдано ГИБДД №2

М. П. 31 08 2013 г.

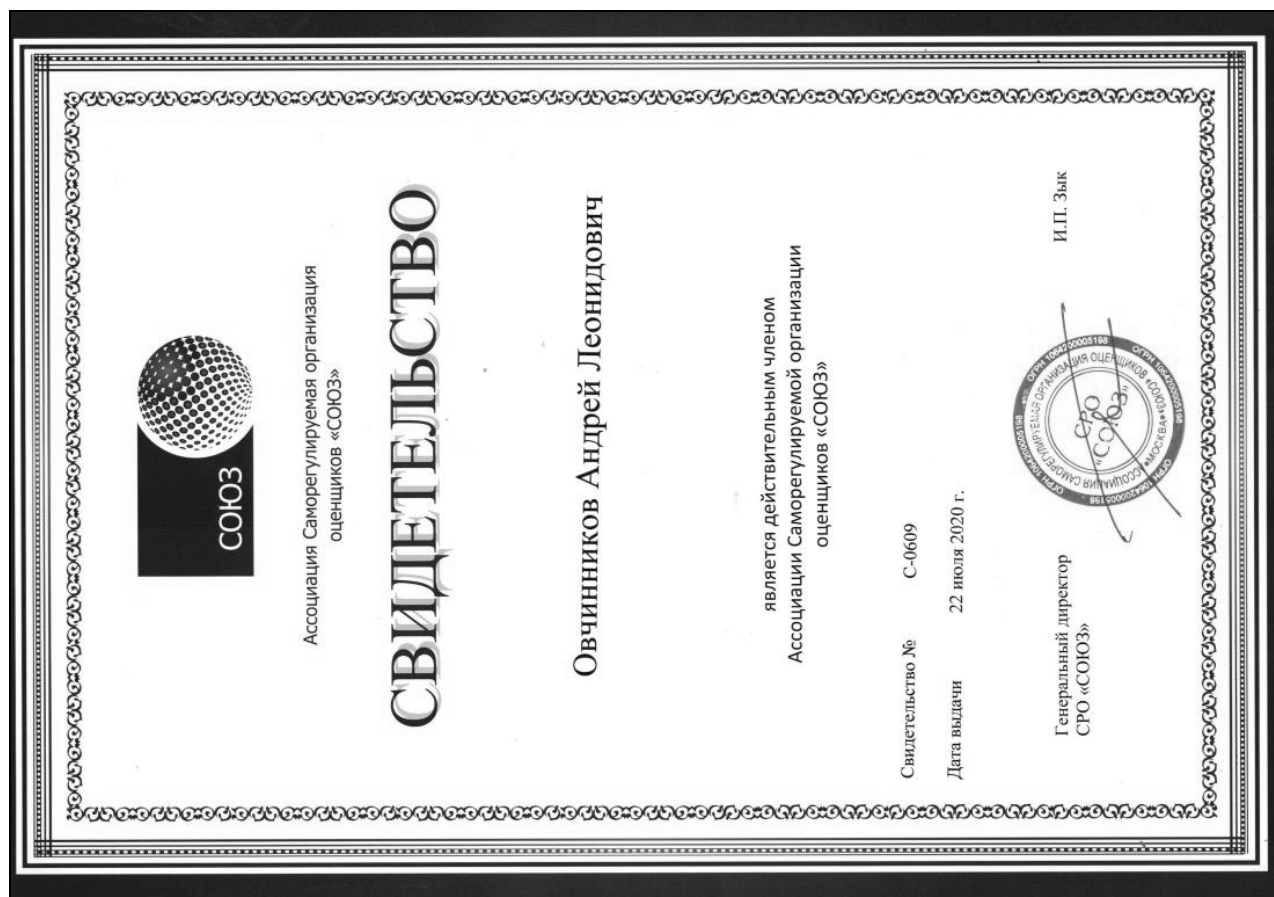
04 ХУ 104872

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак **E374AP 04**
Идентификационный номер (VIN)
ОТСУТСТВУЕТ
Марка, модель УАЗ3303
Тип ТС ЛЕГКОВЫЕ ПРОЧИЕ
Категория ТС (ABCD, прицеп) В
Год выпуска ТС 1991
Шасси № 120270
Кузов № 330300
Цвет ЗЕЛЕНЫЙ
Мощность двигателя, кВт/л. с. 66.2/90
Экологический класс НУЛЕВОЙ
Паспорт ТС серия 04НО №728541
Разрешенная шах масса, kg 2610
Масса без нагрузки, kg 1650

04 ХУ №104872



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный проезд, д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
117105, Москва, Нагорный проезд, д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



ПОЛИС №9222755664685

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, д.6, стреление 9, этаж 3, комната 1 ОИРН 102710042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12 марта 2025 г.		Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь: Овчинников Андрей Леонидович Адрес по месту регистрации: 656058 г. Барнаул, ул. Батыйская, д. 42д, кв. 12 Паспорт: серия 0121 № 785796 № 690407 Выдан: 15.06.2021г. ГУ МВД РОССИИ по Алтайскому краю.		
1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 01.04.2025г. по 24 часа 00 минут 31.03.2026г. с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.		
2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключения кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.04.2014года.		
3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования №9222755664685 от 12.03.2025г.		
5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия: Согласно договору страхования №9222755664685 от 12.03.2025г.		
7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно договору страхования №9222755664685 от 12.03.2025г.		
8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №9222755664685 от 12.03.2025г. - Правила страхования.		
Представитель страховщика: Машутина Л.И.		Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь:

Овчинников Андрей Леонидович
(подпись)

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119
Директор
Бусева О.В.
(подпись)



ПОЛИС № 9222681889182

страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, д.6, стреление 9, этаж 3, комната 1 ОИРН 102710042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17 октября 2024 г.		Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь: ООО «Агентство Оценки» Юридический адрес: 656056 г.Барнаул, ул.Пролетарская, д.64, офис107 ИНН 2225100495; ОГРН1092225000999.		
1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 19.11.2024г. по 24 часа 00 минут 18.11.2025г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.		
2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований федеральных законов, регулирующих оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователем в период, начиная с 19.11.2020 года.		
3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вреда (ущерба), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных законов, регулирующих оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей Лимиты ответственности согласно Договору страхования № 9222681889182 от 17.10.2024г.		
5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия: Согласно договора страхования № 9222681889182 от 17.10.2024г.		
7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно договора страхования № 9222681889182 от 17.10.2024г.		
8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 9222681889182 от 17.10.2024г. - Правила страхования.		
Представитель страховщика: Машутина Л.И.		Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

ООО «Агентство Оценки»
Адрес: 656002г. Барнаул
пр-кт Калинина, 6а
тел. 8 (3852) 582-119
Директор филиала
Бусева О.В.
(подпись)

САО «РЕСО-Гарантия» г.Барнаул
Адрес: 656002г. Барнаул
пр-кт Калинина, 6а
тел. 8 (3852) 582-119
Директор филиала
Бусева О.В.
(подпись)

