



**Общество с ограниченной ответственностью
«УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

ИНН 6671469916 КПП 667101001

620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 33, оф. 10

e-mail: info@urpase.ru [сайт: urpase.ru](http://сайт:urpase.ru)

тел (343) 319-53-53

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Утверждаю,
Директор ООО «УРПАСЭ»

_____ Матасова А.В.

Дата составления

Заключения:

06.06.2019 г.

Заключение № 06-06/19

**Об определении рыночной стоимости транспортного средства (Volkswagen Golf),
идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г.**

Заказчик: Никитин Дмитрий Николаевич

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Екатеринбург
2019 г.

Сопроводительное письмо к Заключению об определении рыночной стоимости транспортного (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г.

Уважаемый Дмитрий Николаевич!

Согласно Договора №00УА-000339 от 04.06.2019г., специалистами ООО «УРПАСЭ» был произведен расчет рыночной стоимости (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г.

Расчет выполнен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующий редакции), Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, а также стандартами оценочной деятельности СРО «РАО ЮФО».

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой документации и прав собственности. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Основываясь на фактах, предположениях и результатах расчёта в рамках примененной методики исследования, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату оценки, наиболее вероятный размер рыночной стоимости транспортного средства (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г., составляет (округленно):

51 000 (Пятьдесят одна тысяча) рублей

*Исследования и расчеты произвела
Оценщик ООО «УРПАСЭ»:*

Белова А.В.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. Общие сведения	4
1.1. <i>Задание на оценку</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Сведения о заказчике оценки и о специалисте</i>	<i>5</i>
1.3. <i>Документы, переданные заказчиком для проведения оценки</i>	<i>6</i>
1.4. <i>Применяемые стандарты оценочной деятельности</i>	<i>6</i>
1.5. <i>Основные факты и выводы</i>	<i>7</i>
РАЗДЕЛ 2. Допущения и ограничительные условия, использованные специалистом при проведении оценки	8
2.1. <i>Заявление о соответствии</i>	<i>9</i>
2.2. <i>Заявление о независимости</i>	<i>10</i>
РАЗДЕЛ 3. Основные термины и понятия	12
РАЗДЕЛ 4. Описание Объекта оценки	16
РАЗДЕЛ 5. Анализ рынка Объекта оценки и ценообразующих факторов	19
РАЗДЕЛ 6. Анализ наиболее эффективного использования.....	32
РАЗДЕЛ 7. Описание процесса оценки	33
7.1. <i>Этапы определения стоимости Объекта оценки</i>	<i>33</i>
7.2 <i>Описание основных методов и подходов в оценке</i>	<i>35</i>
7.2.1. <i>Доходный подход</i>	<i>35</i>
7.2.2. <i>Сравнительный подход</i>	<i>37</i>
7.2.3. <i>Затратный подход</i>	<i>38</i>
7.3. <i>Анализ применимости традиционных подходов к оценке</i>	<i>39</i>
РАЗДЕЛ 8. Применение сравнительного подхода для оценки объекта.....	42
РАЗДЕЛ 9. Согласование результатов расчетов	52
РАЗДЕЛ 10. Заключение об оценке стоимости объектов оценки	53
РАЗДЕЛ 11. Список источников информации	54

РАЗДЕЛ 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку	
Основание для проведения оценки	Договор №00УА-000339 от 04.06.2019г, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» и Никитиным Дмитрием Николаевичем
Предмет контракта	Оказание услуги по определению рыночной стоимости транспортного средства (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г..
Наименование объекта и его местонахождение. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.	Транспортное средство (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	См. Приложение: Паспорт транспортного средства 66НХ 349456.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности. Оценка будет произведена без учета прав третьих лиц, если таковые имеют место быть.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения	По усмотрению заказчика
Дата оценки стоимости объекта	06.06.2019 г.
Срок проведения оценки объекта	Пять рабочих дней с момента предоставления всех необходимых документов
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка стоимости объекта	<p>Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Весь предоставленный перечень документов необходим исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать

	<p>абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. • Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть выражена в виде конкретного числа без указания возможных интервалов стоимости. • В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
Форма заключения	На бумажном носителе, полная письменная
Дата составления заключения	06.06.2019 г.
1.2. Сведения о заказчике оценки и о специалисте	
Сведения о заказчике	
ФИО	Никитин Дмитрий Николаевич
Паспортные данные	7507 158027 выдан Отделением №3 УФМС России по Челябинской области в Ленинском р-не гор. Магнитогорска 25.12.2007
Фактический адрес	Екатеринбург, мкр Светлый, 5-1011
Сведения о специалисте	
Фамилия, Имя, Отчество	Белова Александра Вадимовна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Региональная Ассоциация Оценщиков Южного Федерального Округа», номер свидетельства 00684. Место нахождения СРО: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1
Документы об образовании, подтверждающие наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 001477 Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России» по программе

	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" от 14 апреля 2014 года, регистрационный номер 2480
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-058928/18, выдан 22 августа 2018 г., срок действия полиса с 14.09.2018 года по 13.09.2019 года включительно, страховая сумма 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.
Местонахождение специалиста	620024, г. Екатеринбург, ул. Молотобойцев, д.15, к.20
Телефон, электронная почта	+7(922)112-77-88 Bav1391@mail.ru
Сведения об исполнителе	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
Код ОГРН	ОГРН 1146671030021
Дата выдачи ОГРН	12 декабря 2014 г.
Местонахождение Исполнителя	620014, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Радищева, дом 33, помещение 8
ИНН	6671469916
КПП	667101001
Расчетный счет	40702810316540045177
Наименование банка	ПАО УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК	046577674
1.3. Документы, переданные заказчиком для проведения оценки	
	См. Приложение: Паспорт транспортного средства
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	
В соответствии со ст.15 федерального закона № 135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.	Поскольку назначение и задачи данной оценки не предполагают использование ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ), оценщик при составлении данного Отчета использовал: 1.1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; 1.2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; 1.3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; 1.4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным

	Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 1.5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РАО ЮФО»
Законодательные и нормативные акты	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующий редакции);
1.5. Основные факты и выводы	
Основание для проведения оценки	Договор №00УА-000339 от 04.06.2019г, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» и Никитиным Дмитрием Николаевичем
Объект оценки	Транспортное средство (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г..
Номер Заключения и дата составления	Заключение № 06-06/19 от 06.06.2019 г.
Краткая характеристика Объекта оценки	Транспортное средство (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г. Мощность двигателя: 54,4 л.с. Тип коробки передач: механическая коробка передач. Тип ТС: легковой, хэтчбэк. Разрешенная масса: 1360 кг. Масса без нагрузки: 1100 кг. Цвет: светло-бежевый.
Имущественные права на Объект	Право собственности
Назначение объекта	Транспортное средство – легковой автомобиль (хэтчбэк)
Текущее использование объекта	По назначению
Тип Объекта	Транспортное средство – легковой автомобиль (хэтчбэк)
Балансовая стоимость Объекта, руб.	Неприменима для настоящего Заключения
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	
51 019	
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.	
Не применялся	
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.	
Не применялся	
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	

РАЗДЕЛ 2. Допущения и ограничительные условия, использованные специалистом при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки:

- Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях.
- Оценка будет произведена без предварительного осмотра объекта оценки, вся информация, предоставленная заказчиком о технических характеристиках объекта (пробег, комплектация и т.д.) оценки будет принята как достоверная.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Весь предоставленный перечень документов необходим исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Заключение содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Оценка объекта будет осуществлена с учетом того, что заказчиком не были заявлены и оценщиком не были обнаружены никакие технические и физические дефекты объекта оценки. Условия эксплуатации объекта оценки

соответствовали наиболее эффективному использованию объекта оценки, установка дополнительного оборудования и оснащения произведена не была.

- Рыночная стоимости определена без учета НДС.

2.1. Заявление о соответствии

Подписавший данное Заключение оценщик настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Заключении, изложены верно и соответствуют действительности.

- Приведенные в Заключении анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Заключения, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки
- сводом стандартов оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО"

Положением Банка России от 19 сентября 2014 г. № 432-П "О единой методике определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства"

Положением «О правилах проведения независимой технической экспертизы» №433-П

- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.
- Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение 1).

2.2. Заявление о независимости

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «УРПАСЭ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УРПАСЭ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Настоящим оценщик, Белова Александра Вадимовна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик, Белова Александра Вадимовна, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный</p>

	<p>интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик, Белова Александра Вадимовна, 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

РАЗДЕЛ 3. Основные термины и понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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 открытый рынок 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;

Рыночная стоимость в данном отчете определена с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся 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 и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества.

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать, как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

РАЗДЕЛ 4. Описание Объекта оценки

Основные характеристики объекта оценки

Таблица 1.

Объект оценки		Местоположение	Год выпуска	VIN/Заводской номер
Транспортное средство (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г. Мощность двигателя: 54,4 л.с. Тип коробки передач: механическая коробка передач. Тип ТС: легковой, хэтчбэк. Разрешенная масса: 1360 кг. Масса без нагрузки: 1100 кг. Цвет: светло-бежевый.		Свердловская область	1985	WVWZZZ19ZFW387659
	Тип ТС	легковой		
	Тип кузова	Хэтчбэк		
	Категория ТС	B		
	Тип коробки передач	МКПП		
	Шасси	Отсутствует		
	Кузов	WVWZZZ19ZFW387659		
	Мощность двигателя, л.с.	54,4		
	Цвет кузова	Светло-бежевый		
	Масса без нагрузки, кг.:	1100		
	Тип двигателя	Бензиновый		
	Экологический класс	Четвертый		
	Разрешенная максимальная масса, кг.	1360		
	Пробег, км.	313 869		
	Комплектация	Стандартная		
	Условия эксплуатации	Стандартные		
	Техническое состояние	Удовлетворительное		

Сведения об износе, устареваниях

На дату оценки объект имеет износ, соответствующий сроку и условиям эксплуатации. Пробег транспортного средства составляет: 313 869 км.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и не восстановимым. Подробно методика расчета величины физического износа описана в «Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» (регистрационный номер Р - 03112194 – 0376 – 98, от 10 декабря 1998 г.)

В рамках настоящего отчета расчет физического износа оцениваемого автотранспортного средства производится расчетным методом с учетом возраста и пробега с начала эксплуатации. Расчет физического износа с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации проводился по формуле:

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

где e - основание натуральных логарифмов, $e = 2,72$;

Ω - функция, зависящая от возраста, и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с данными Табл. 2

Таблица 2

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста (Тф) и фактического пробега с начала эксплуатации (Лф) для различных видов транспортных средств

7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi}$
---	---	--

Примечание: значение Лф - в тыс.км. Тф-7 лет (1985-2019 гг.)

1) $\Omega = 0,05 \cdot 34 + 0,0025 \cdot 313 = 2,4825$

2) $I_{\pi} = 100 \cdot (1 - 2,72^{-2,4825}) = 91,65$

Таким образом, физический износ объекта оценки, в соответствии с «Методикой оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» (регистрационный номер Р - 03112194 – 0376 – 98, от 10 декабря 1998 г.) составляет: **91,65%**.

Текущее использование объектов

На дату оценки эксплуатируются по назначению

Описание марки и модели объекта оценки: Фольксваген Гольф

Фольксваген Гольф – продукт фирмы Volkswagen, расположенной в Германии. Популярный хэтчбек стал самой удачной машиной фирмы и занял 3-ю строчку между самыми продаваемыми транспортными средствами. По информации на 2007 год произвели больше 25 000 000 экземпляров. Авто — флагман покупок среди европейских автомобилистов.

1 ПОКОЛЕНИЕ – А1 (1974-1993)

Известное транспортное средство дебютировало перед обществом в 1974 году. Volkswagen Golf 1 получил особое наименование в честь теплого океанического течения – Гольфстрим. Скромная отделка из пластика, угловатые дизайнерские решения и средняя комфортабельность оправдывались переднеприводной компоновкой (что было крайне редким явлением по тем временам), богатым спектром двигателей, работающих на дизельном топливе и бензине, выбором кузовов (3- либо 5-дверного хэтчбека, седан Jetta и кабриолет).

Первое поколение обладало наличием омывателя заднего окна, «дворника», сдвижного люка в крыше, закрывающейся пробки бензинового бака и литых дисков колес. В Соединенных Штатах Америки и Канаде транспортное средство производили под названием VW Rabbit. Дизайн Фольксваген Гольф 1 разрабатывал итальянский автомобильный дизайнер Джорджетто Джуджаро

В качестве штатного двигателя использовали силовую установку, объем которой составлял 1.1 литра, выдающую 50 лошадиных сил. Немного позже стали устанавливать дизельную вариацию 50-сильного мотора объемом 1.5 литра. Такие моторы позволяли разогнаться до 90 км/ч за 13.2 сек., а предельная скорость была на уровне 149 километров в час.

Среднее потребление горючего составляло 8.6 литра на каждые 100 километров. Самый мощный был Golf GTI, где стоял силовой агрегат, получивший объем 1.6 литра, имеющий систему впрыска горючего K-Jetronic и выдававший 110 «кобыл». С таким двигателем авто разгонялось до 183 км/ч, а на преодоление первой сотни километров в час требовалось лишь 9 секунд.

Спортивный вариант модели имел ценник малолитражного автомобиля и динамичность спортивного купе. GTI отличалась темными оконными рамками, сидениями и рулем в спортивном стиле и более широкими накладками колесных рамок из пластика. Изначально, тем, кто покупал «Гольф», предлагали автомобиль не лишь с механически переключаемой трансмиссией, а и с автоматической коробкой передач. Уже с первого поколения немецкий автомобиль имел достаточно хорошее оснащение, которое позволяло чувствовать себя комфортно, сидя за рулем хэтчбека.

К 1979 году компания представила новое авто Golf-кабриолет, где был складной мягкий верх. Кузовным изготовлением занималось небезызвестное ателье Karman в городе Оснабрюк. Машины в кузове кабриолет решили создавать до проектировки 3-го поколения «Гольфа». Отчасти, это случилось из-за того, что кабриолет 2-го семейства так и не смогли выпустить¹.

РАЗДЕЛ 5. Анализ рынка Объекта оценки и ценообразующих факторов

5.1. Основные тенденции социально – экономического развития РФ в январе 2019 года

Индекс промышленного производства в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 101,1%, по сравнению с декабрем 2018г. - 78,5%.

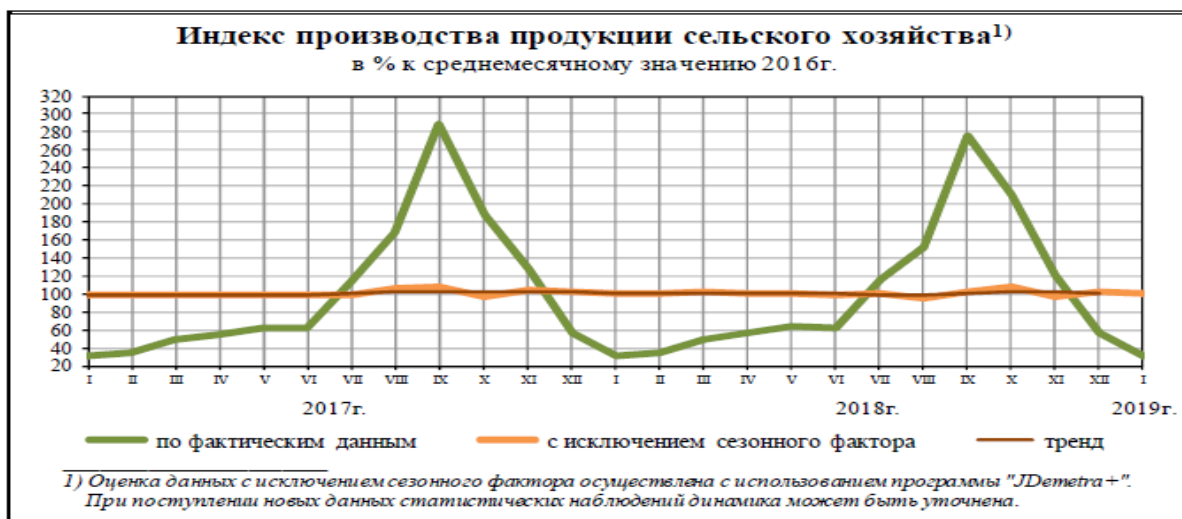


Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 104,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 95,1%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 102,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 81,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 168,0 млрд.рублей.



Животноводство. На конец января 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн.голов (на 0,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,1 млн. (на 3,1% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 5,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,0% поголовья крупного рогатого скота, 10,6% свиней, 47,6% овец и коз (на конец января 2018г. – соответственно 41,3%, 12,0%, 46,2%).



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2019г. составил 434,7 млрд.рублей, или 100,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Жилищное строительство. В январе 2019г. построено 55,6 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2019г. составил 2489,3 млрд.рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2019г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в январе 2018г. - 93,9% и 6,1% соответственно).



Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 693,1 млрд.долларов США (43344,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 444,0 млрд.долларов (27768,3 млрд.рублей), импорт - 249,1 млрд.долларов (15576,0 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2018г. сложилось положительное, 195,0 млрд.долларов (в 2017г. - положительное, 115,4 млрд.долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России), в 2018г. составил 688,1 млрд. долларов США. Экспорт составил 450,0 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 395,3 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 54,6 млрд.долларов. Импорт составил 238,2 млрд.долларов, в том числе из стран

дальнего зарубежья - 211,9 млрд.долларов, из государств- участников СНГ - 26,2 млрд.долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 56,1 млрд.долларов США (3506,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 37,7 млрд.долларов (2359,0 млрд.рублей), импорт - 18,4 млрд.долларов (1147,6 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2018г. сложилось положительное, 19,4 млрд.долларов (в 2017г. - положительное, 15,9 млрд.долларов).



В январе 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 101,1%.

В январе 2019г. в 13 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 1,3% и более. Заметный прирост цен на 1,4-1,6% отмечен в Карачаево-Черкесской Республике, Хабаровском крае, Брянской и Волгоградской областях в результате увеличения цен на продовольственные товары и тарифов на услуги.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 101,0%, в Санкт-Петербурге - 101,1%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2019г. составил 100,6% (в январе 2018г. - 100,2%).

В январе 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в январе 2018г. - на 0,5%).

В январе 2019г. существенное удорожание отмечалось на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, помидоры стали дороже на 17,2%, капуста белокочанная – на 14,1%, огурцы - на 13,4%, виноград - на 12,1%, картофель, лук репчатый и морковь - на 6,4-7,5%.

В то же время апельсины подешевели на 2,5%, лимоны - на 0,4%. На все наблюдаемые виды круп и бобовых отмечалось повышение цен. Наиболее заметно подорожало пшено - на 3,9%, крупа манная - на 2,2%, овсяная и перловая - на 1,7%, гречневая – на 1,5%.

Среди прочих наблюдаемых продовольственных товаров существенно выросли цены на мясо индейки, рыбу мороженую разделанную (кроме лососевых пород), филе рыбное и муку – на 1,4-1,6%.

Вместе с тем снизились цены на икру лососевых рыб отечественную - на 1,3%, свинину - на 0,4%. Цены на непродовольственные товары в январе 2019г. увеличились на 0,6% (в январе 2018г. - на 0,3%).

В январе 2019г. среди наблюдаемых непродовольственных товаров наиболее заметный рост цен отмечался на отдельные виды медикаментов и медицинских товаров. Так, валидол стал дороже на 10,5%, корвалол - на 1,8%, настойка пустырника, дротаверин, аллохол, алмагель, линекс, метамизол натрия, бромгексин, супрастин, йод, перевязочные материалы - на 1,0-1,6%. Вместе с тем цены на эссенциале форте Н снизились на 1,1%, сульфациламид - на 0,4%, левомеколь -на 0,3%.

Среди прочих наблюдаемых непродовольственных товаров на 1,0-1,6% подорожали легковые автомобили, дизельное топливо, печатные издания, уголь, дрели электрические, отдельные виды мебели, парфюмерно-косметических и бумажно-беловых товаров, моющих и чистящих средств, предметов галантереи, садоводства и товаров для животных.

Четвертый месяц подряд продолжается снижение цен на газовое моторное топливо. В январе оно подешевело на 8,1%. Одновременно на 0,3-0,7% дешевле стали флеш-накопители USB, телефонные аппараты сотовой связи, отдельные виды одежды для детей дошкольного возраста, трикотажных изделий, обуви.

В январе 2019г. отмечался рост тарифов на отдельные виды услуг пассажирского транспорта. Так, стоимость месячного комбинированного билета для проезда в городском пассажирском транспорте, проезда в городском автобусе, маршрутном такси, трамвае, троллейбусе, метро, пригородном поезде возросла на 2,6-4,5%. Вместе с тем на 7,2% подешевел проезд в поездах дальнего следования.

Среди остальных наблюдаемых видов услуг на 9,4% возросла стоимость удостоверения завещания, на 4,8% - оформления доверенности в нотариальной конторе, на 2,1-3,8% - плата за услуги междугородной телефонной связи, проводного вещания, пересылку простой посылки внутри России, стоимость аренды индивидуального банковского сейфа, ветеринарных услуг, на 1,2- 1,8% - стоимость отдельных видов бытовых и медицинских услуг, услуг сотовой связи, плата за посещение детского ясли-сада, цены на билеты в музеи и на выставки.

При этом отмечалось снижение цен на услуги туризма и отдыха. На 0,8-1,9% подешевели туры на отдых в Испании, Греции, экскурсионные поездки в Германию, Францию, Финляндию, автобусные экскурсионные поездки по городам Европы, на 0,3% - путевки в санатории на территории России. Вместе с тем поездки в Китай стали дороже на 2,0%, туры на отдых в Таиланде – на 0,9%.

Кроме того, на 0,6% снизилась плата за исходящее SMS-сообщение, на 0,1% - годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от

стандартных рисков. Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2019г. составила 15743,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,2%.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце января 2019г. составила 22623,6 рубля и за месяц увеличилась на 1,6%, в Санкт-Петербурге - 17247,4 рубля и за месяц выросла на 1,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2019г. составила 4065,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,8%.

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце января 2019г. составила 4985,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 2,0%, в Санкт-Петербурге - 4859,2 рубля и за месяц увеличилась на 1,9%.

В январе 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,1% и 95,1% соответственно.



Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. снизились на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2019г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018г. выросла на 5,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019г. составила 2711 млн.рублей и по сравнению с 1 января 2019г. увеличилась на 291 млн.рублей (12,0%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 февраля 2019г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 1085 млн.рублей (40,0%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018г., 1326 млн.рублей (48,9%) - в 2017г. и ранее.

На 1 февраля 2019г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 12 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 20 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, выросла - в 45 субъектах, образовалась - в 1 субъекте Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019г. составила 27 млн.рублей, или 1,0% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 90,5% приходилось на федеральный бюджет, 9,4% - на бюджеты субъектов Российской Федерации и 0,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 февраля 2019г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 79 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за январь 2019г. увеличилась на 273 млн.рублей (11,3%) и на 1 февраля 2019г. составила 2684 млн.рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в январе 2019г. составила 74,9 млн.человек, или 51% от общей численности населения страны.

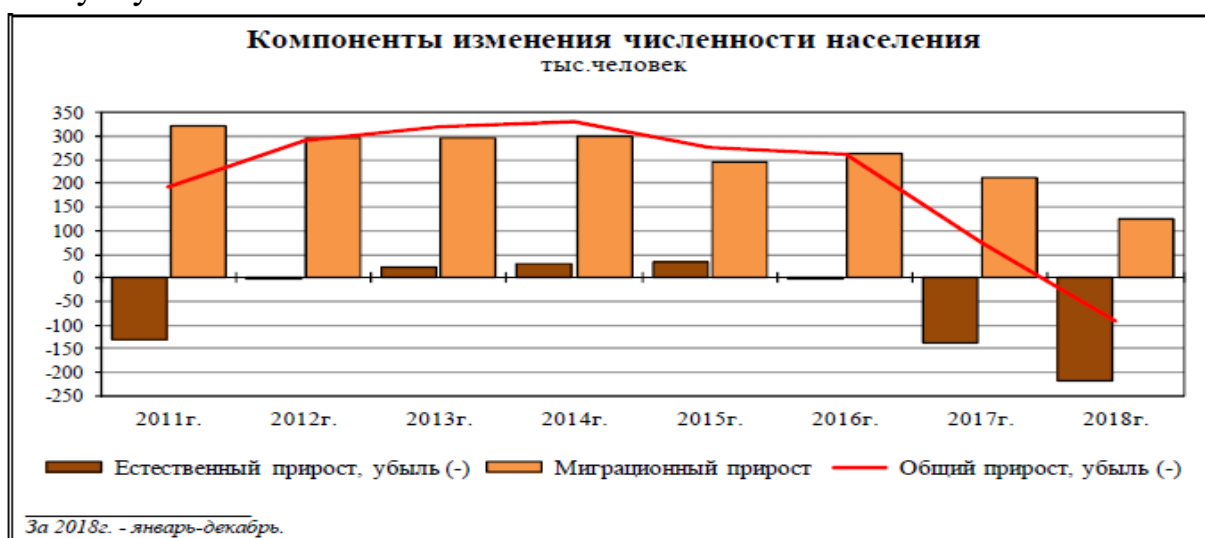
В 2018г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 45,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной

занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в 2018г. составило 33,2 млн.человек и было больше, чем в 2017г., на 459 тыс.человек, или на 1,4%.

Безработица. В январе 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019г. составила 146,8 млн.человек. За 2018г. численность населения сократилась на 93,5 тыс.человек, или на 0,06% (за 2017г. - увеличилась на 76,1 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% компенсировал естественную убыль населения.



В 2018г. по сравнению с 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 55 субъектах). В целом по стране в 2018г. число умерших превысило число родившихся на 13,7% (в 2017г. - на 8,0%), в 26 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

За 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 160,8 тыс. человек, или на 3,8% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России уменьшился на 87,0 тыс.человек, или на 41,1%, что произошло в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших уменьшилось на 23,3 тыс.человек, или на 4,0%, в том числе за счет иммигрантов из стран дальнего зарубежья на 9,9 тыс.человек, или на 15,3%. Число выбывших

увеличилось на 63,6 тыс. человек, или на 16,9%, в том числе в государственные участники СНГ - на 60,9 тыс. человек, или на 19,0%².

5.2. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-феврале 2019 года

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года составил 100,2% к уровню января-февраля 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-феврале 2019 года к уровню января-февраля 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 100,5%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,2%,
- добыча полезных ископаемых – 75,5%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве бумаги и бумажных изделий - в 2,0 раза к уровню января-февраля 2018 года, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 25,8%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 20,6%, химических веществ и химических продуктов – на 16,7%, в производстве стройматериалов – на 5,6%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 101,2% к уровню января-февраля 2018 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил 342,7 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января-февраля 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 267,1 млрд. рублей, или 104,0% к уровню января-февраля 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 53,0 млрд. рублей, или 110,9%,
- добыча полезных ископаемых – 14,2 млрд. рублей, или 130,1%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-феврале 2019 года составил 101,6% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-феврале 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока - на 1,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство яиц – на 0,7%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2019 года составил 20,1 млрд. рублей, или 89,3% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 168,4 тыс. кв. метров, или 68,3% к уровню января-февраля 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 66,8% введенного жилья (112,5 тыс. кв. метров), или 58,9% к уровню января-февраля 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 570,8 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 19,7% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 4,5 млн. тонн грузов, что на 3,8% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 178,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2019 года сложился в сумме 7,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,8% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 марта 2019 года составила 25 625 человек (на 01.03.2018 – 26 678 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 марта 2019 года составил 1,15% (на 01.03.2018 – 1,20%).

По статистическим данным за январь 2019 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 28,8 млрд. рублей, или 139,7% к уровню января 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе 2019 года составила 36,4 млрд. рублей, или 128,9% к уровню января 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство резиновых и пластмассовых изделий (в 6,6 раза), добыча полезных ископаемых (в 6,4 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 5,7 раза), производство транспортных средств и оборудования (в 3,1 раза), готовых металлических изделий (в 2,3 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и пищевых продуктов (в 1,7 раза), машин и оборудования (в 1,5 раза), строительство (в 1,4 раза), производство прочей неметаллической минеральной продукции, металлургическое производство, водоснабжение и водоотведение, торговля оптовая и розничная, деятельность в области информации и связи (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 37 209,7 рубля (105,7% к уровню января 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41414,2 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 54%), металлургическом производстве (на 36%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 20%), транспортировке и хранению (на 15%), производству машин и оборудования (на 13%), готовых металлических изделий (на 12%), добыче полезных ископаемых (на 7%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,7% к уровню января 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (114%), производству электрооборудования (113,6%), деревообработке (110,3%) и др.

Демографическая ситуация

В январе 2019 года в Свердловской области:

- родилось 4,0 тыс. детей (94,6% к уровню января 2018 года);
- умерло 5,8 тыс. человек (107,2% к уровню января 2018 года).

Естественная убыль населения составила 1,7 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 318,0 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза³.

5.3. Краткий обзор состояния транспортного рынка Российской Федерации

Рынок легковых и легких коммерческих автомобилей

Как показало исследование, основную долю рынка занимают отечественные (26%) и иностранные марки, произведенные в России (57%). Главной причиной является ценовое преимущество производителей, которые имеют производственную площадку в РФ, что в условиях обесценивания российского рубля позволяет им проводить более гибкую ценовую политику.

В то же время доля российских брендов в общем объеме парка сокращается, поскольку устаревшие отечественные модели (снятые с производства модели LADA, Иж, Москвич) замещаются бюджетными иномарками. Эта тенденция усиливается благодаря растущей локализации производства зарубежных игроков и выходу на рынок новых бюджетных моделей иномарок в субкомпактном и компактном классах внедорожников.

Рынок грузовых автомобилей

Объемы продаж грузовых автомобилей зависят от количества текущих инвестиционных проектов в нефтегазовой и других крупных потребляющих отраслях, от объема коммерческих грузоперевозок, а также от оборота оптовой и розничной торговли.

За период с 2012 по 2015 год объем продаж в сегменте грузовиков снизился на 52%, в то время как в сегменте легких коммерческих автомобилей аналогичный показатель оставил 43%. В 2016 году рынок грузовиков начал восстанавливаться на фоне сокращения активности на рынке легких коммерческих автомобилей. В 2017 году продажи, согласно прогнозу, составят 76 тыс. единиц, а производство — 70 тыс. единиц.

В условиях экономического спада спрос на рынке грузовых автомобилей смещается в сторону российских брендов ввиду их ценового преимущества, большей степени локализации производства, а также меньшей подверженности себестоимости и цен влиянию девальвации рубля. Их доля на рынке в 2016 году составила 76%.

Дилерские сети

В настоящее время наблюдается тенденция к сокращению количества дилерских центров: в 2015 году оно уменьшилось на 16% — до 3,8 тыс. К середине 2016 года число дилеров составило 3,5 тыс. Основными причинами стали снижение прибыли ввиду низкой диверсификации бизнеса, высокая закредитованность и повышение риска банкротства дилеров.

На протяжении многих лет ключевым источником дохода дилеров были продажи новых автомобилей, в то время как на западных рынках доход формируется главным образом за счет прибыли от продажи подержанной техники, оказания сервисных услуг и послепродажного обслуживания. Для сравнения: доля подержанных автомобилей, продаваемых через дилерские сети в России, составляет около 7%, в Великобритании — порядка 40%, а в ряде стран Западной Европы — около 50%. В России у официальных дилеров обслуживаются в основном гарантийные автомобили, возраст которых не превышает трех лет. В то же время в Германии официальные дилеры обслуживают почти половину всех машин в стране в возрасте до восьми лет.

Сравнение РФ с западными странами также демонстрирует относительно невысокую степень охвата рынка дилерскими центрами — около 30 дилеров на 1 млн человек взрослого населения против 80-120 дилеров в Западной Европе. Это указывает на потенциал развития отрасли, который будет раскрываться по мере восстановления экономики и авторынка, роста автомобильного парка и показателя автомобилизации населения.

РАЗДЕЛ 6. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Физическая возможность

Как следует из характеристик объектов оценки, наиболее эффективного использования, с точки зрения физической возможности использования, является использование объекта оценки по целевому назначению (в качестве транспортного средства).

Законодательно разрешенное использование

Предполагаемое использование объекта оценки полностью соответствует его разрешенному использованию.

Финансовая целесообразность

Предполагаемое использование объекта оценки (по целевому назначению) должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание.

Максимальная продуктивность

Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по целевому назначению (в качестве транспортного средства).

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – по целевому назначению (в качестве транспортного средства).

РАЗДЕЛ 7. Описание процесса оценки

7.1. Этапы определения стоимости Объекта оценки

Процесс определения стоимости объектов недвижимости включает следующие основные этапы:

1. Постановку задания на оценку;
2. Сбор информации и предварительный анализ данных;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
4. Выбор уместных методов оценки и их применение;
5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;
6. Подготовку Заключения об оценке и его согласование с заказчиком.

На первом этапе ставится задача определения рыночной стоимости объекта оценки на определенную дату, обозначенную заказчиком. При этом, все условия изменения ценообразующих характеристик объекта оценки должны быть четко сформулированы. Если такие условия сразу не заданы, специалист должен их рассмотреть на этапе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

На втором этапе определяются юридически и физически возможные варианты использования объекта оценки на дату оценки, после чего выбирается вариант, обеспечивающий максимальную рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом нужно учесть, что некоторые варианты использования объекта, неосуществимые по каким-либо причинам на дату оценки, становятся возможными в будущем.

На третьем этапе дается обоснование подходов к оценке (и выбор методов в рамках этих подходов) для оценки рыночной стоимости на дату оценки.

Обычно при оценке учитывают только общие тенденции рынка объекта оценки и рассматривают только то изменение стоимости объекта оценки, которое вызывается общим ростом цен на подобные объекты. На самом деле изменение стоимости вызывается не только общим удорожанием недвижимости, но и изменениями количественных и качественных характеристик самого объекта. Указанные факторы могут влиять на стоимость, как в меньшую, так и в большую сторону, причем иногда достаточно существенно. Таким образом, коэффициент изменения стоимости во времени состоит из двух составляющих – первой, отражающей типичные тенденции и второй, учитывающей возможное изменение ценообразующих характеристик конкретного объекта оценки

Четвертый этап - согласование результатов. Основным критерием при выборе приоритета результатов, полученных в результате применения разных подходов, является максимальная вероятность и обоснованность предположений, сделанных при прогнозировании оценки в рамках каждого из подходов.

Пятый этап - подготовка Заключения об оценке стоимости, включающего расчет рыночной стоимости на дату оценки.

7.2 Описание основных методов и подходов в оценке

7.2.1. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход, основанный на капитализации дохода, основывается на данных о доходах и расходах, касающихся оцениваемого движимого имущества, таким образом, стоимость движимого имущества определяется в данном подходе при помощи процесса капитализации.

Другими словами, доходный подход основывается в определении текущей стоимости имущества как сумме будущих доходов от его применения и использует методы: капитализации и дисконтирования. При применении доходного подхода, необходимо спрогнозировать доходы на несколько лет. В случае если они будут ежегодно одинаковыми или равномерно увеличивающимися, то применяется метод капитализации, в противном случае используется метод дисконтирования.

Доходный подход, может использоваться для оценки движимого имущества, которые являются важным элементом в деятельности бизнес-систем, которые приносят доход. В этом случае прямым методом оценить, например, стоимость только машин и оборудования не всегда представляется возможным, так как доход генерируется всем бизнесом, в который включены не только машины и оборудование, но также оборотные активы, нематериальные активы, здания и сооружения. Таким образом, вначале рассчитывается чистый доход от функционирования бизнеса в целом. Затем определяется стоимость всего бизнеса и из нее выделяют стоимость машин и оборудования, или вначале выделяют из дохода ту его часть, которая непосредственно создается машинным комплексом, а потом рассчитывают стоимость самого машинного комплекса. При определении стоимости единицы машины или оборудования, входящую в бизнес, используется долевой коэффициент.

При применении доходного подхода необходимо учитывать, что движимое имущество подвергается интенсивному износу и соответственно требует периодической замены для сохранения производительности.

Сроки полезного использования объектов движимого имущества должны рассчитываться согласно их качеству, износостойкости, и степени использования. Далее возможно рассчитать средневзвешенный срок полезного использования всех объектов машин и оборудования в совокупности.

Предполагаемые величины будущих затрат по замещению оцениваемых объектов машин и оборудования следует разделить на полученный средний срок полезного использования, чтобы определить размер ежегодных отчислений в фонд возмещения на возмещение/обновление капитала. Эти ежегодные отчисления следует учитывать в составе операционных расходов/затрат предприятия.

В рамках доходного подхода к оценке объекта оценки обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, чтобы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:

$$V = \text{NOI} / R$$

где

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

7.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При сравнительном подходе к оценке объектов движимого имущества, оцениваемые движимые объекты или интересы собственности на имущество сравниваются с аналогичными объектами, которые продаются на рынке и цены, на которые известны.

Источниками данных при оценке движимого имущества в России являются интернет порталы или бумажные носители, в которых имеется информация продажах движимого имущества. На западных рынках источниками данных публикуемые результаты аукционов и сделок, сообщаемые фирмами, регулярно торгующими аналогичным имуществом.

При подходе на основе сравнений продаж должна существовать обоснованная база, т.е должны быть выделены стоимость образующие факторы для сравнения с аналогичным имуществом и численно определены зависимости стоимости от этих факторов. Аналогичные объекты имущества должны регулярно продаваться на том же рынке, что и оцениваемый объект, или на рынке, который реагирует на те же экономические переменные. Сравнение должно проводиться осмысленно и не должно вводить в заблуждение. Факторы, которые следует принимать во внимание при решении вопроса о том, существует ли обоснованная стоимость образующая база для сравнения, включают:

Сходство с оцениваемым объектом имущества в плане качественных и количественных описательных характеристик.

Количество данных и возможность проверки данных по аналогичному имуществу. Представляет ли цена аналогичного имущества коммерческую сделку. Необходим основательный и непредвзятый поиск аналогичных объектов имущества, чтобы обеспечить независимость и надежность оценки. Поиск должен включать простые объективные критерии для качественного отбора аналогичных объектов имущества.

Следует провести сравнительный анализ качественных и количественных схожих черт и различий между аналогичными объектами имущества и оцениваемым имуществом.

Там, где это возможно и уместно, могут понадобиться корректировки. Корректировки делаются для того, чтобы сделать переход стоимости от аналогичных объектов имущества к стоимости оцениваемого имущества.

Обязательны корректировки для необычных, неповторяющихся и уникальных объектов оценки.

Если необходимо, следует делать соответствующие поправки на различия в собственности на рассматриваемое имущество и собственности на аналогичные объекты имущества в отношении характера и влияния таких различий, происхождения имущества или степени его реализуемости (или недостаточной реализуемости).

Когда для обеспечения ориентира для оценок используются предыдущие сделки с рассматриваемым имуществом, могут понадобиться корректировки, связанные с фактором времени или обстоятельствами в экономике и в отрасли, увеличением художественной ценности и формой, в которой такое имущество продается.

Косвенные правила оценки, или приблизительные методы, могут оказаться полезными в оценке имущества или интереса в движимом имуществе. Тем не менее, показателям стоимости, выводимым из использования таких правил, не следует придавать существенного веса, если нет уверенности, что покупатели сильно полагаются на них.

Возможность этого подхода к оценке движимого имущества сильно зависит от знания рынка и опыта оценщика, а также от наличия данных по сделкам с сопоставимыми объектами.

7.2.3. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход к оценке стоимости движимого имущества или иного актива, который рассматривается в качестве альтернативного при покупке данного имущества подразумевает возможность создания другого объекта имущества, являющегося копией данного, или такого, который мог бы обеспечивать равную полезность без чрезмерных затрат, обусловленных длительностью строительства. Расчет оценщика основывается на затратах на воспроизводство или замещение рассматриваемого имущества или актива за вычетом накопленной амортизации.

Затраты замещения обозначают денежную сумму, которую кто-либо рассчитывал бы заплатить за объект аналогичного возраста, размера, цвета и в аналогичном состоянии. Обычно затраты замещения основываются на затратах по созданию/приобретению альтернативного экземпляра, или репликации, или копии, максимально близкой к оригиналу в плане ее природы, качества, возраста материалов, но воссозданной путем применения современных методов.

В случае таких активов, как ценный антиквариат или картины, использование стоимости замещение может быть нецелесообразным вне зависимости от величины затрат.

Затраты воспроизводства обозначают денежную сумму, которую кто-либо рассчитывал бы заплатить за точную копию оцениваемого объекта (оригинала), воссозданную из материалов очень близкой природы, качества и возраста с применением методов создания того периода, в котором был изготовлен оригинал.

С течением времени стоимость некоторых объектов движимого имущества, не подвергающихся физическому износу, может возрасти, поскольку текущие затраты их замещения или воспроизводства окажутся растущими быстрее, чем текущая цена таких объектов.

Применение затратного подхода при оценке движимого имущества может оказаться особенно полезным при оценках таких объектов движимого имущества, как промышленные товары, или объекты, у которых имеется множество копий.

7.3. Анализ применимости традиционных подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется, в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

При оценке машин и оборудования затратными методами, особенно при определении полной стоимости воспроизводства, в общем случае необходимо учитывать всю совокупность затрат, связанных с приобретением и установкой соответствующего оборудования, а именно:

- затраты на приобретение оборудования;
- транспортно-заготовительные и складские расходы;
- все виды прямых затрат, связанных с обустройством фундаментов, установкой оборудования, его монтажом и наладкой;
- удельные косвенные издержки на выполнение связанных с приобретением, установкой и запуском оборудования в эксплуатацию инженерно-конструкторских и технологических работ.

Затратный подход основан на принципе замещения.

Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

Обоснование применения сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнительного анализа продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от

оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

- анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
- сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту;
- проверку достоверности собранной информации и отсев не надежных сведений
- выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры современного рынка имущества и целям оценки. На основании вышеизложенного, а также п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), в данной работе оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Данный подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях развитого и стабильного рынка, при условии достаточно полной информационной обеспеченности.

Оценщик не обладает наличием достоверной рыночной информации о потенциальных доходах и расходах, получаемых от данных объектов движимого имущества. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ 8. Применение сравнительного подхода для оценки объекта

В настоящем Отчете сравнительный подход используется для имущества, относящегося к транспортным средствам. Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов движимого имущества, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникает временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. То есть цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход реализуется через ряд последовательных этапов:

- сбор данных о реальных продажах, спросе и предложениях по объектам движимого имущества, сходным с объектом оценки. Только с помощью анализа этих данных можно сказать, насколько реальные цены отражают рыночную стоимость;

- сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по отдельным элементам;

- корректировка фактических цен продаж сравниваемых объектов. Корректировка проводится от аналога к оцениваемому объекту, а не наоборот.

После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта или их группы. Применяя сравнительный подход при наличии достаточного количества достоверной информации о продаже объектов-аналогов, можно получить рыночную стоимость оцениваемого объекта максимально точно для конкретного рынка.

Методы сравнительного подхода

Выбор метода определяется характером объекта оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и параметрах аналогичных образцов машин, оборудования и транспортных средств.

В практике наиболее широко применяют следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод аналогового сравнения продаж;
- метод направленных корректировок;
- метод статистических (корреляционных) моделей;
- метод удельных экономико-технических показателей.

Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный

метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам. Применяется для универсального и серийного оборудования.

Если функциональные и параметрические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения на состояние объекта, местоположение, условия рынка и т.д.

Метод аналогового сравнения продаж

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (функциональные, параметрические, условия и время продаж и т.д.).

Цену объекта-аналога анализируют и корректируют, приводя, к дате оценки с учетом инфляции и определяют стоимость аналога (как нового) на момент оценки.

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

Метод направленных корректировок

Оценка прямым сравнением с аналогом применяется очень часто, так как именно таким способом можно получить действительно рыночную стоимость. Однако аналог обычно отличается от объекта оценки, и тогда вносят корректировки в его цену на обнаруженные отличия. Казалось бы, достаточно всего одного аналога с известной ценой. Но стоит заняться корректировками, как обнаруживают, что одного аналога мало. Ведь нужно знать «цену» каждой корректировки, т.е. насколько изменяется цена единицы оборудования при изменении параметра, по которому есть различие, на единицу. А для этого нужно много дополнительной ценовой и технической информации о нескольких похожих объектах с разным сочетанием значений параметров.

Идея внесения качественных корректировок при прямом сравнении встречается в работах по оценке недвижимости. Там этот подход называется: «качественный анализ цен сравниваемых продаж». Машины и оборудование как объекты оценки отличаются тем, что они обладают множеством технических параметров и характеристик, влияющих с той или иной силой на стоимость. Поэтому часто возникает необходимость делать много корректировок. Однако спектр однотипных машин с разным набором параметров и характеристик весьма ограничен.

Для случаев оценки, когда нужно внести много корректировок, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации, предлагается

метод направленных корректировок. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость

Разработанный метод позволяет выполнить оценку стоимости единицы оборудования при минимальном объеме исходной информации, и особенно он может быть полезен, когда различия между оцениваемым объектом и аналогом проявляются не только в значениях технических параметров, но и дискретных характеристиках наличием или отсутствием тех или иных дополнительных устройств.

Метод статистических (корреляционных) моделей

В том случае, когда прямая оценка машин и оборудования невозможна, расчет стоимости выполняется на основе стохастических (случайных) зависимостей стоимости от различных факторов. Оценка этих зависимостей проводится методами регрессионного и корреляционного анализа. Оценка величины стоимости по данному значению конкретной величины сводится к тому, что требуется найти оптимальную оценку зависимости. Такой оценкой является регрессия, модель которой называют регрессионным уравнением.

По виду аналитического выражения зависимости подразделяются на линейные и нелинейные, а по количеству факторов на однофакторные (парные) и многофакторные (множественные). Регрессионный анализ позволяет представить в аналитической форме стохастическую связь между зависимой величиной (стоимостью) и независимыми переменными (параметрами оборудования). Корреляционный анализ исследует силу связи, а регрессионный анализ устанавливает форму зависимости и форму воздействия одних факторов на другие.

При использовании корреляционного и регрессионного анализа должны выполняться следующие основные требования и ограничения:

- однородность совокупности исследуемых исходных данных;
- существование количественной формы выражения факторных признаков, поэтому, когда в выборке наблюдается наличие или отсутствие какого-либо параметра, это явление кодируется, например, наличие – 1, отсутствие – 0.
- независимость наблюдений;
- наличие нормального распределения результативного признака и произвольной формы распределения факторных признаков.

Этапы определения стоимости на основе сравнительного подхода

Независимо от того, какой метод подхода рыночных продаж применяется при оценке, стоимость машин, оборудования и транспортных средств определяется в следующем порядке:

- Изучают соответствующий рынок и собирают информацию о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке.
- Точность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации достаточно, необходимо убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям и параметрам.

· Проверяют (верифицируют) информацию. Необходимо убедиться, прежде всего, в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствующими состоявшимся сделкам, уточняют структуру цены (с учетом НДС или без учета НДС). Проверяют также достоверность информации о дате сделки, физических и других характеристиках аналогов.

· Сравнивают оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов и выявляют отличия по элементам сравнения (по дате продажи, потребительским характеристикам, местоположению, исполнению, наличию дополнительных элементов т т.д.). Все различия должны быть зафиксированы и учтены.

Таблица

«Основные характеристики объектов-аналогов для объекта оценки»

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Марка, модель	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf
Тип ТС		Легковой, хэтчбэк	Легковой, хэтчбэк	Легковой, хэтчбэк	Легковой, хэтчбэк
Стоимость		65000	67000	90000	50000
Источник информации		https://kropotkin.drom.ru/volkswagen/golf/33910874.html	https://simferopol.drom.ru/volkswagen/golf/32413553.html	https://sevastopol.drom.ru/volkswagen/golf/33027603.html	https://belgorod.drom.ru/volkswagen/golf/33313161.html
Формат предложения		Объявление о продаже	Объявление о продаже	Объявление о продаже	Объявление о продаже
Дата оценки/дата предложения	06.06.2019	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки

Расчет корректировок для объектов-аналогов

1. Корректировка на уторговывание

Поправка на корректировку цены предложения при продаже выбрана как вероятное значение исходя из среднего значения поправки на уступку при совершении аналогичных сделок с легковыми автомобилями. Поправки на уступку при совершении сделок купли-продажи легковых автомобилей на рынке подержанных автомобилей, составляют диапазон от 5 до 10 % стоимости объекта (согласно результатам анализа опроса, проведенного аналитическим агентством «АВТОСТАТ»⁴). Поправка вносилась для объектов-аналогов объекта оценки, предложенных к продаже с пометкой «Торг». Для подобранных аналогов выбрана поправка величиной в 5% от стоимости объекта-аналога (нераспространенная модель, высокий срок экспозиции, низкая конкуренция). Поправочный коэффициент будет равен **0,95**.

2. Корректировка на физический износ

На дату оценки объект имеет износ, соответствующий сроку и условиям эксплуатации. Пробег транспортного средства составляет: 313 869 км.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и не восстановимым. Подробно методика расчета величины физического износа описана в «Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» (регистрационный номер Р - 03112194 – 0376 – 98, от 10 декабря 1998 г.)

В рамках настоящего отчета расчет физического износа оцениваемого автотранспортного средства производится расчетным методом с учетом возраста и пробега с начала эксплуатации. Расчет физического износа с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации проводился по формуле:

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

где e - основание натуральных логарифмов, $e = 2,72$;

Ω - функция, зависящая от возраста, и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с данными Табл. 2

Таблица 2

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста (T_{Φ}) и фактического пробега с начала эксплуатации (L_{Φ}) для различных видов транспортных средств

7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \cdot T_{\Phi} + 0,0025 \cdot L_{\Phi}$
---	---	--

Примечание: значение Lф - в тыс.км. Тф-7 лет (1985-2019 гг.)

$$1) \Omega = 0,05 \cdot 34 + 0,0025 \cdot 313 = 2,4825$$

$$2) И_{тс} = 100 \cdot (1 - 2,72^{-2,4825}) = 91,65$$

Таким образом, физический износ объекта оценки, в соответствии с «Методикой оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» (регистрационный номер Р - 03112194 – 0376 – 98, от 10 декабря 1998 г.) составляет: **91,65%**.

Год выпуска	1985	1985	1985	1985	1985
Год ввода в эксплуатацию	1985	1985	1985	1985	1985
Пробег	313 869	276 000	100 000	200 000	300 000
Физический износ, %	91,66	90,85	85,79	88,94	91,38

Корректировка на износ - корректировки на износ вносятся путем приведения степени износа аналогов к степени износа объекта оценки по формуле:

$$K_i = (1 - И_{оц}/100) / (1 - И_{ан}/100),$$

где И_{оц} – физический износ объекта оценки, %,

И_{ан} – физический износ объекта аналога, %.

Коэффициент корректировки будет равен:

Год выпуска	1985	1985	1985	1985	1985
Год ввода в эксплуатацию	1985	1985	1985	1985	1985
Пробег	313 869	276 000	100 000	200 000	300 000
Физический износ, %	91,66	90,85	85,79	88,94	91,38
Корректировка на физический износ		0,91	0,59	0,75	0,97

3. Корректировка на год выпуска

Корректировка на год выпуска учтена в корректировке на физический износ.

4. Корректировка на комплектацию и дополнительное оборудование (оснащение)

Объект оценки имеет стандартную комплектацию. По описанию в объявлении предложений комплектация объектов-аналогов аналогична комплектации объекта оценки. Поправочный коэффициент равен **1,00**.

5. Корректировка на тип КПП

Объект оценки имеет механическую коробку передач. Объекты-аналоги оснащены механической коробкой передач. Поправочный коэффициент – **1,00**.

6. *Корректировка на мощность двигателя*

Объект оценки имеет двигатель мощностью 54,4 л.с. Все объекты-аналоги имеют идентичную мощность двигателя. Поправочный коэффициент равен **1,00**.

7. *Корректировка на дату предложения*

Дата оценки объекта оценки 06.06.2019 г. Стоимость продажи объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Поправочный коэффициент равен **1,00**.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки из скорректированных цен объектов-аналогов рассчитывается средневзвешенное значение по сопоставимым объектам.

Средневзвешенное значение – среднее арифметическое значение, в котором учтены веса каждого из чисел, для которых рассчитывается это среднее значение.

Подразумевается, что сумма весов равна 1, тогда формула выглядит следующим образом:

$$(2) \quad \bar{x} = \sum_{i=1}^n d_i \times x_i, \quad \text{где}$$

\bar{x} – средневзвешенное значение;

d_i – весовой коэффициент i -того аналога;

x_i – цена аналога за 1 кв.м.

Весовой коэффициент рассчитывается в результате пересчета абсолютной валовой корректировки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент. При этом, одновременно нивелируется разброс стоимостей объектов-аналогов. Формула для расчета удельного веса такова:

$$\bar{x} = \sum_{i=1}^n d_i \times x_i, \quad \text{где}$$

\bar{x} – средневзвешенное значение;

d_i – весовой коэффициент i -того аналога;

x_i – цена аналога за 1 кв.м.

Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}, \quad \text{где}$$

d_i – весовой коэффициент i -того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i -того аналога; n – общее количество аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением основных корректировок на стоимость объектов-аналогов приведен в таблице «Внесение валовых корректировок в стоимость объектов-аналогов».

Таблица

«Внесение валовых корректировок в стоимость объектов-аналогов»

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Марка, модель	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf	Volkswagen Golf
Тип ТС		Легковой, хэтчбэк	Легковой, хэтчбэк	Легковой, хэтчбэк	Легковой, хэтчбэк
Стоимость		65000	67000	90000	50000
Источник информации		https://kropotkin.drom.ru/volkswagen/golf/33910874.html	https://simferopol.drom.ru/volkswagen/golf/32413553.html	https://sevastopol.drom.ru/volkswagen/golf/33027603.html	https://belgorod.drom.ru/volkswagen/golf/33313161.html
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		65000	67000	90000	50000
Формат предложения		Объявление о продаже	Объявление о продаже	Объявление о продаже	Объявление о продаже
Корректировка на уторговывание		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость с учетом корректировки		61750	63650	85500	47500
Дата оценки/дата предложения	06.06.2019	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		61750	63650	85500	47500
Год выпуска	1985	1985	1985	1985	1985

Год ввода в эксплуатаци ю	1985	1985	1985	1985	1985
Пробег	313 869	276 000	100 000	200 000	300 000
Физический износ, %	91,66	90,85	85,79	88,94	91,38
Корректировка на физический износ		0,91	0,59	0,75	0,97
Стоимость с учетом корректировки		56291,05	37358,59	64446,66	45980,12
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на комплектацию		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		56291,05	37358,59	64446,66	45980,12
Коробка передач	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		56291,05	37358,59	64446,66	45980,12
Тип кузова	Хэтчбэк	Хэтчбэк	Хэтчбэк	Хэтчбэк	Хэтчбэк
Корректировка на тип кузова		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		56291,04853	37358,58914	64446,65773	45980,1221
Количество вносимых корректировок		2	2	2	2
Присвоение весовых коэффициентов		0,50	0,50	0,50	0,50
		0,25	0,25	0,25	0,25
		14072,76213	9339,647285	16111,66443	11495,03053

Итоговая стоимость объекта оценки	51 019
--	---------------

Таким образом, определенная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость транспортного средства (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г., на 06.06.2019 г. составляет (округленно, без учета НДС):

51 000 (Пятьдесят одна тысяча) рублей

РАЗДЕЛ 9. Согласование результатов расчетов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и (или) продавца, прочие реалии спроса (предложения);
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций;
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, условия эксплуатации, пробег, наличие дополнительного оборудования (оснащения) и т. д.

В данном случае оценка Объекта оценки проводилась только сравнительным подходом, поэтому согласование результатов не проводилось.

РАЗДЕЛ 10. Заключение об оценке стоимости объектов оценки

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующее заключение, что обоснованная рыночная стоимость транспортного средства (Volkswagen Golf), идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFW387659, год выпуска: 1985г., на 06.06.2019 г. составляет (округленно, без учета НДС):

<i>Volkswagen Golf</i>	
<i>51 000 рублей</i>	
Исследования и расчеты произвел(а):	Белова А.В.

РАЗДЕЛ 11. Список источников информации

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- 1) Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ (в действующий редакции);
- 2) Положение Банка России от 19 сентября 2014 г. № 432-П "О единой методике определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства";
- 3) Положение «О правилах проведения независимой технической экспертизы» №433-П;
- 4) Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- 5) Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- 6) Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- 7) Стандарты оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО";
- 8) Оценочная деятельность / В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин. – М.: Маркет ДС, 2008. – 256 с. (Университетская серия);
- 9) Методическое руководство по определению стоимости транспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД37.009.015-98 с изменениями N1,N2,N3;
- 10) Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки (Методика Минюста, 2008);
- 11) Методические рекомендации 001МР/СЭ и Р-03112194-0376-98;
- 12) Интернет-сайты: www.pogazam.ru, www.Avito.ru, www.drom.ru и т.д.

Приложение

Наименование (ф. и. о.) собственника Михайлов Владимир Сергеевич

Адрес Новоуральск, Д. Починок, ул. Советская, 2А

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности ЗН от 12.08.2013

Подпись прежнего собственника _____ Подпись настоящего собственника _____

Свидетельство о регистрации ТС

серия 6619 № 255755

Государственный регистрационный знак М655РХ96

Дата регистрации 14.03.2014

Выдано ГИБДД РСОСИБДДМВДНОВОУРАЛЬСКОГО ГО

М. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. п. _____ Подпись _____

66 НХ 349456

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ Подпись настоящего собственника _____

Свидетельство о регистрации ТС

серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. п. _____ Подпись _____

Особые отметки

Выдан взамен утрат. ПТС 66НХ78095 ОТ 06.03.2009 ФСОТ. РЕДА. ВЗАМЕН ПТС 66НХ13130Т 17.09.2014 ФСОТ. АЗБЕКТ ВЗАМЕН ПТС 66НХ17117

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

66 НХ 349456

1. Идентификационный номер (VIN) WVWZZZ19ZFVW387659

2. Марка, модель ТС _____

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГК. АВТО. КОМБ. КОЭЧ. ТИП

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 1984

6. Модель, № двигателя НК 305412

7. Шасси (рама) № ОТСУТСРВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № WVWZZZ19ZFVW387659

9. Цвет кузова (кабины, прицепа) СЕРЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 44,40 (40,00)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1300

12. Тип двигателя БЕНЗИН. ДВИГ. С ПРИНЦИП.

13. Экологический класс _____

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1260

15. Масса без нагрузки, кг 1100

16. Изготовитель ТС (страна) ФЕДЕРАЦИЯ ГЕРМАНИИ

17. Оборудование типа ТС № _____ от _____

18. Страна вывоза ТС _____

19. Серия, № ТД, ТПО _____

20. Таможенные ограничения _____

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС _____

22. Адрес Новоуральск, Д. Починок, ул. Советская, 2А

23. Наименование организации, выдавшей паспорт РСОСИБДДМВДНОВОУРАЛЬСКОГО ГО

24. Адрес СЕРГИЙЕВО-ЛОДОВСКОЕ, ПОВОУРАЛЬСКОЕ, УПИЩИНСКОЕ, 18

25. Дата выдачи паспорта 14.03.2014

М. п. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ Подпись настоящего собственника _____

Свидетельство о регистрации ТС

серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. п. _____ Подпись _____

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ Подпись настоящего собственника _____

Свидетельство о регистрации ТС

серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

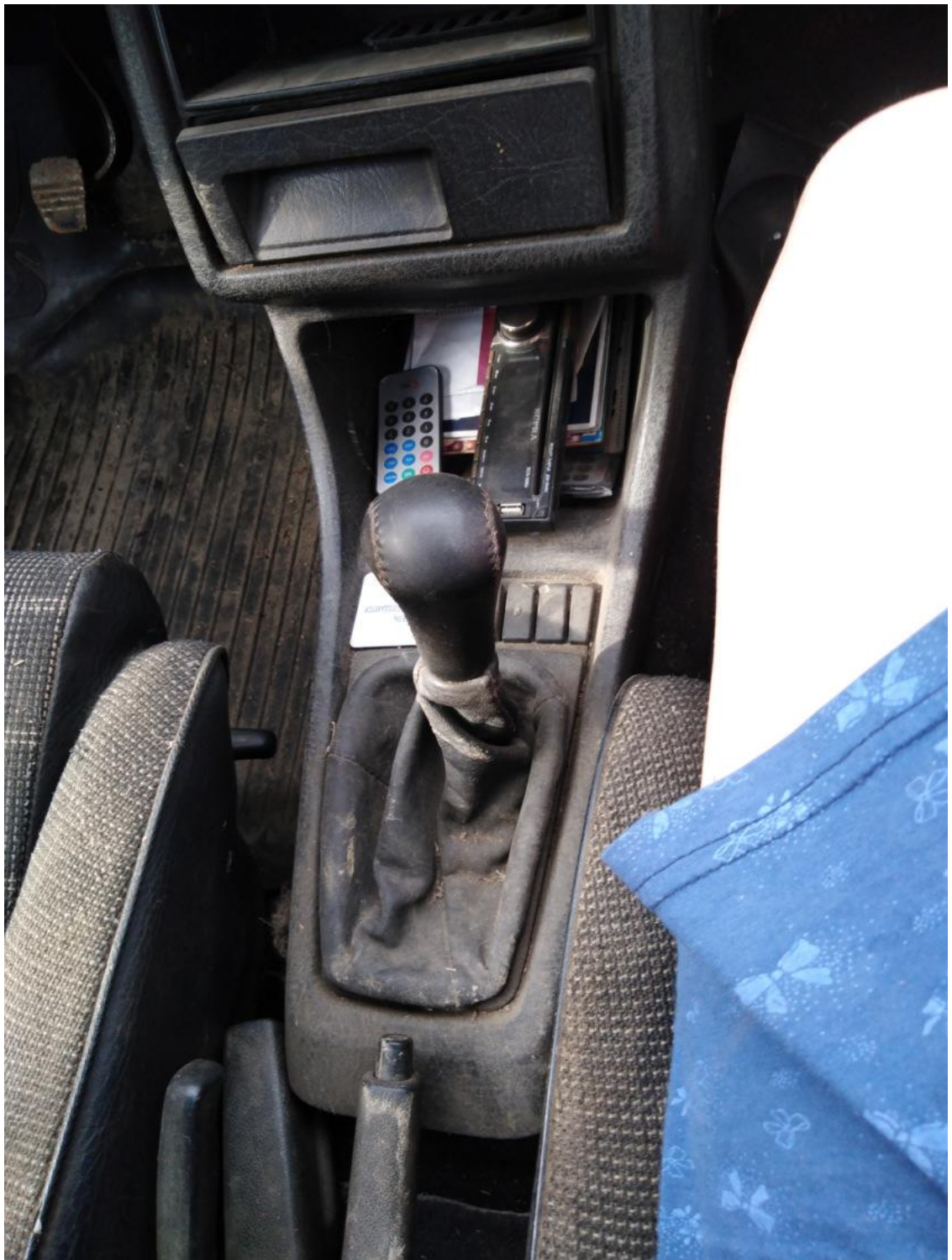
М. п. _____ Подпись _____

Особые отметки









← Я C krotokin.drom.ru Фольксваген Гольф 1985 в Кропоткине, хорошие резвыи гольф, цена 65тысяч рублей, золотистый, хэтчбек...

Автомобили Грузовики и спецтехника Запчасти Отзывы Каталог Еще ▾

Дром → Продажа автомобилей в Свердловской области → Volkswagen → Golf → Объявление 33910874

☆ Продажа Volkswagen Golf, 1985 год в Кропоткине



65 000 ₽

В кредит от 721 ₽ в месяц

Двигатель: бензин, 1.3 л
 Мощность: [55 л.с.](#)
 Трансмиссия: механика
 Привод: передний
 Тип кузова: хэтчбек
 Цвет: [☀ золотистый](#)
 Пробег по России: есть
 Пробег, км: 276000
 Руль: левый
 Поколение: [2 поколение](#)

Дополнительно: хороший резвый гольф ! Поменял сцепление и выжимное 2 дня назад ! Всё работает ! Продаю нужны деньги на раскрутку бизнеса, а так бы не продавал, сам бы и ездил !

Город: Кропоткин, Краснодарский край

[+ Подать объявление](#)

[Оценить авто](#)

[Вход](#) | [Регистрация](#)

Фольксваген Гольф **оценка модели 8.5**

Фольксваген Гольф отзывы владельцев

Тест-драйвы Фольксваген Гольф

Технические характеристики Фольксваген Гольф

Запчасти на Фольксваген Гольф в Кропоткине

[Наверх](#)

← Я C simferopol.drom.ru Фольксваген Гольф 1985 год в Симферополе, для своих лет в хорошем состоянии, гнили нет дно пороги...

☆ Продажа Volkswagen Golf, 1985 год в Симферополе

Автомобиль продан!



67 000 ₽

Двигатель: бензин, 1.3 л
 Мощность: [55 л.с.](#)
 Трансмиссия: механика
 Привод: передний
 Тип кузова: хэтчбек
 Цвет: серый
 Пробег по России: есть
 Пробег, км: 100000
 Руль: левый
 Поколение: [2 поколение](#)
 Комплектация: [1.3 MT C](#)
 VIN: [WVWZZZ19ZFW****05](#)

Дополнительно: для своих лет в хорошем состоянии, гнили нет дно пороги целые, ходовая перебрана новое сцепление ремонт головки, , штрафов арестов нет, все вопросы по телефону , срочно.....

Объяв. на более дорожно, на равноценно, на

[Оценить авто](#)

[Вход](#) | [Регистрация](#)

Фольксваген Гольф **оценка модели 8.5**

Фольксваген Гольф отзывы владельцев

Тест-драйвы Фольксваген Гольф

Технические характеристики Фольксваген Гольф

Запчасти на Фольксваген Гольф в Симферополе

Обзоры авторынков от Drom.ru

[Наверх](#)

☆ Продажа Volkswagen Golf, 1985 год в Севастополе



90 000 ₽

Двигатель: бензин, 1.3 л
 Мощность: [55 л.с.](#)
 Трансмиссия: механика
 Привод: передний
 Тип кузова: хэтчбек
 Цвет: бордовый
 Пробег по России: есть
 Пробег, км: 200000
 Руль: левый
 Поколение: [2 поколение](#)
 VIN: [WVWZZZ19ZFW****18](#)

Город: Севастополь, Республика Крым

Внимание! Объявление находится в архиве, контактные данные закрыты

[Получить контактные данные объявления](#)

купить в кредит

[Оценить авто](#)

[Вход](#) | [Регистрация](#)

Фольксваген Гольф **оценка модели 8.5**

Фольксваген Гольф отзывы владельцев

Тест-драйвы Фольксваген Гольф

Технические характеристики Фольксваген Гольф

Запчасти на Фольксваген Гольф

Обзоры авторынков от Drom.ru

[Наверх](#)

☆ Продажа Volkswagen Golf, 1985 год в Белгороде

Автомобиль продан!



50 000 ₽

Двигатель: **дизель**, 1.6 л

Мощность: **54 л.с.**

Трансмиссия: **механика**

Привод: **передний**

Тип кузова: **хэтчбек**

Цвет: **белый**

Пробег по России: **есть**

Пробег, км: **300000**

Руль: **левый**

Поколение: **2 поколение**

VIN: **WVWZZZ19ZGB****80**

[Получить полный отчет об авто](#)

Дополнительно: Надежная немецкая классика не битая, легко поддается ремонту и комплектующим, экономичная в расходе топлива, резвая не по годам! Требуется немного заботы и рук

Днище оцинкованное, машина на полном ходу в 2001 году двигатель был заменен на дизель аналогичного объема. В ПТС все изменения



[Оценить авто](#)

[Вход](#) | [Регистрация](#)

Фольксваген
Гольф

оценка
модели
8.5

[Фольксваген Гольф отзывы владельцев](#)

[Тест-драйвы Фольксваген Гольф](#)

[Технические характеристики Фольксваген Гольф](#)

[Запчасти на Фольксваген Гольф в Белгороде](#)

[Отзывы владельцев Volkswagen Golf](#)

[Наверх](#)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 001477



Уральский
Федеральный
университет
имени первого Президента
России В.Н.Ельцина

Диплом является документом установившейся формы
и подлежит обязательной перерегистрации

Регистрационный номер 2480 от 14 апреля 2014 года

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
наименование профессионального образования
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России В.Н.Ельцина»
Настоящий диплом выдан

Беловой Александру Валдимовне

в том, что он(а)

с 25 сентября 2013 года по 14 апреля 2014 года

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 14 апреля 2014 года

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Беловой Александры Валдимовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности



Исполняющий обязанности ректора
Лобасов А.В.
Рябин О.И.

Город Екатеринбург

год 2014

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Беловой Александре Вадимовне

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Белова Александра Вадимовна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«20» октября 2015 года за регистрационным номером № 00657.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» апреля 2017г.

Дата составления выписки «28» апреля 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» октября 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00684
номер свидетельства

Белова
Александра Вадимовна
ИНН 667900489159

Россия, 620070, Свердловская область, г. Екатеринбург,
ул. Симферопольская, д.29, кв. 3
Паспорт: 65 11 № 336718, выдан Отделом УФМС России
по Свердловской области
03.04.2012 г., код подразделения: 660-009

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-058928/18 ОТ «22» АВГУСТА 2018 Г.

«22» августа 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-744-058928/18 от «22» августа 2018 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белова Александра Вадимовна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 65 11 №336718 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Чкаловском р-не г. Екатеринбурга, 03.04.2012 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области 620142 г.Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп.А
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «14» сентября 2018 г. по «13» сентября 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
Договор страхования покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч рублей 00 копеек).

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-744-058928/18 от «22» августа 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Репина С.М.
Заместитель директора филиала в Свердловской области
Доверенность № 5903634-744/17 от 28.12.2017г.

