



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Независимая Оценочная Компания
«СОБУР»
_____/Г.И.Буравцов/

Отчет № 485/17

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА RENAULT LOGAN 2015 года выпуска

Заказчик: xxx
Исполнитель: Независимая Оценочная Компания «СОБУР»
Дата определения стоимости: 05 ноября 2017 года
Дата составления отчета: 28 марта 2018 года

г. Москва – 2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Сопроводительное письмо.....	3
2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	4
3. Заявление о соответствии.....	5
4. Общие сведения	6
4.1. Основные факты и выводы	6
4.2. Результаты оценки и заключения	7
4.3. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета	8
4.4. Термины и определения	9
4.5. Обоснование используемого вида стоимости.....	10
4.6. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки.....	11
4.7. Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости.....	11
5. Описание объекта оценки.....	14
5.1. Сведения паспорта транспортного средства.....	14
5.2. Сведения о фактическом пробеге транспортного средства.....	14
5.3. Сведения о неисправностях, выявленных в ходе осмотра транспортного средства.....	14
6. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.....	15
6.1. Методология оценки сравнительным подходом	15
6.2. Выбор объектов-аналогов	16
6.3. Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки.....	16
7. Выводы и заключения	20
8. Приложения	21

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая!

В соответствии с договором № г. независимый оценщик определил рыночную стоимость автомобиля:

RENAULT LOGAN 2015 года выпуска

Результаты анализа, имеющаяся в моем распоряжении информация позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость автомобиля, по состоянию на 05.11.2017 г., составляет округленно с учетом НДС 18%:

330 000 (триста тридцать тысяч) рублей

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной Заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями) и стандартами утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298,299 и от 01 июня 2015 года № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки».

С уважением,

Независимый оценщик

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Оценка была проведена только для целей, указанных в задании на оценку
- Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчёта не отражает точку зрения Оценщика. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей контроля качества. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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 стоимость объекта оценки
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости
- Произведен осмотр оцениваемых транспортных средств. Технические характеристики и физическое состояние транспортных средств приняты со слов Заказчика, а также согласно произведенному осмотру.
- К отчету приложены копии документов, предоставленные Заказчиком.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет:

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации
 - Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ № 297-299 и № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки» от 20.05.2015 г. и от 01.06.2015 г. соответственно.
- Оценщик, , имеет образование в соответствии с необходимыми требованиями. Документы об образовании Оценщика:

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан на основании решения Государственной аттестационной комиссии Московского финансово-промышленного университета «Синергия» от.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

4.1. Основные факты и выводы

Задание на оценку	
Основание проведения оценки:	Договор №
Объект оценки	Автотранспортное средство: RENAULT LOGAN 2015 года выпуска
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Установлено на основании: Свидетельства о регистрации ТС
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки:	Результаты оценки будут использованы для вступления в наследство
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки:	05.11.2017 г.
Дата осмотра объекта оценки:	27.03.2018 г.
Срок проведения оценки:	27.03.2018 г. – 28.03.2018 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	28.03.2018 г. Порядковый № 485/2
Сведения о Собственнике объекта оценки	
Собственник объекта оценки:	Собственник умер
Реквизиты Собственника	
Сведения о Заказчике	
Заказчик оценки:	
Реквизиты Заказчика	
Сведения об Оценщике и Исполнителе	
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценочная Компания «СОБУР»
Адрес и реквизиты Исполнителя:	127106, г.Москва, проезд Гостиничный, д.6, корп.2, офис 213 ИНН/КПП 7715409796/771501001; ОГРН: 1157746082878 от 05.02.2015г. Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие», р/с 40702810706000022069, к/с 30101810945250000297, БИК 044525297 Тел./факс +7(495)125-45-30; +7(905)604-70-77, e-mail: info@noksobur.ru
Ответственность исполнителя	
Оценщик:	

Информация о членстве в СРО	
Ответственность Оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Результаты оценки стоимости	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	330 000 руб.
Доходный подход	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки округленно с учетом НДС	330 000 (триста тридцать тысяч) рублей

4.2. Результаты оценки и заключения

Таблица 1

Результаты оценки

Наименование автотранспортного средства	Рег. Знак	Номер VIN	Год выпуска	Рыночная стоимость (округл. с НДС), руб.
RENAULT LOGAN			2015	330 000

Рыночная стоимость автотранспортного средства RENAULT LOGAN 2015 года выпуска, по состоянию на 05.11.2017 г., определена в сумме (округленно), с учетом НДС 18%:
330 000

(триста тридцать тысяч) рублей

Оценщик

4.3. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ,

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
2. Федеральный закон РФ от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"
3. Федеральный закон РФ от 14.11.02 № 143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»
4. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

8. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98. Утверждено Минтрансом РФ от 10.12.1998 г.
9. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учётом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98: Москва 1998 г. (с изм. № 1, 2, 3, 4, 5, 6)
10. Методическое руководство «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» – М.: РФЦСЭ, СЗРЦСЭ, 2007 г. Утверждено научно-методическим советом РФЦСЭ, протокол № 14 от 24.10.07 г.
11. Андрианов Ю.В. Оценка автотранспортных средств. М.: Дело, 2003
12. Андрианов Ю.В., Кравчинский В.И. Совершенствование методов расчета износа транспортных средств// Московский оценщик. №3, 2006
13. Андрианов Ю.В. Экспертиза транспортных средств при ОСАГО. М.: Международная академия оценки и консалтинга (МАОК). – 399 с.

ДОКУМЕНТЫ И ИНФОРМАЦИЯ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14. Паспорт транспортного средства
15. Свидетельство о регистрации ТС

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

16. Технические характеристики автотранспортного средства :

<http://www.konsulavto.ru/acat/cars/gaz/gaz-52-01/tekhnicheskaja-kharakteristika-dvigatel>

17. Автомобильные интернет-порталы:

- www.auto.ru – расшифровка VIN-кода транспортного средства
- www.avtoall.ru – каталог автозапчастей
- www.autosoft.ru/online/rt/ – нормы времени на ремонт автомобилей
- <http://auto.mail.ru> , www.auto.ru , www.bibika.ru , www.avito.ru – цены на подержанные автомобили в регионе

4.4. Термины и определения

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

<i>Оценка</i>	1. Выводы эксперта о стоимости. 2. Процесс определения стоимости.
<i>Дата оценки</i>	дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.
<i>Объект оценки</i>	отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).
<i>Имущество</i>	совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).
<i>Движимое имущество</i>	материальные объекты, которые могут быть перемещены без причинения им вреда
<i>Право собственности</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.
<i>Цена</i>	денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных
<i>Рыночная стоимость</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
<i>Метод оценки</i>	способ определения стоимости объекта оценки, последовательность оценочных процедур которого дает возможность реализовать определенный методический подход
<i>Принципы оценки</i>	положенные в основу методических подходов основные правила оценки имущества, которые отображают социально-экономические факторы и закономерности формирования стоимости имущества
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Сравнительный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении

	объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
<i>Аналог объекта оценки</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость При установлении сходства АМТС можно выделить три уровня: • функциональное сходство (по области применения, назначению); • конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов, дизайну и эргономике); • параметрическое сходство (по значению параметров). При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств принято говорить об <i>идентичности</i> объектов, а при приблизительном и частичном сходствах – об <i>аналогичности</i> .
<i>Рынок</i>	всеобщая форма связи, позволяющая сводить вместе покупателей и продавцов товаров и услуг.
<i>Конъюнктура рынка</i>	уровень спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту.
<i>Условия реализации</i>	специфические условия, оказывающие влияние на цену объекта оценки (срочная продажа, срочная покупка, подозрение на скрытые дефекты и т.д.).
<i>Потребительские свойства</i>	полезность объекта оценки, способность удовлетворять какую-либо потребность (техническую, экономическую, социальную, эстетическую).
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Затратный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
<i>Затраты на воспроизводство</i>	затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки, с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
<i>Затраты на замещение</i>	затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
<i>Износ (обесценивание)</i>	потеря стоимости имущества в сравнении со стоимостью нового имущества. Износ по признакам его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний).
<i>Физический износ</i>	изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения. Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.
<i>Функциональный (моральный) износ</i>	износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.
<i>Экономический (внешний) износ</i>	износ, обусловленный влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на объект оценки. Экономическое устаревание является неустраняемым видом износа.
<i>Устранимый износ</i>	износ, который возможно исправить технически и это целесообразно экономически;
<i>Неустраняемый износ</i>	износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают стоимость объекта.
<i>Эксплуатационный износ</i>	количественная мера физического старения (в процентах), достигнутого в результате эксплуатации АМТС, характеризующая техническое состояние АМТС и его элементов
<i>Естественный физический износ</i>	износ, который возникает при правильных (с соблюдением рекомендаций завода-изготовителя) условий эксплуатации или хранения объекта.
<i>Аварийный физический износ</i>	износ, возникший в результате нештатной ситуации (ДТП, воздействие внешних сил и т.п.), а также при нарушении правил эксплуатации, в результате чего износ достигает таких размеров, что дальнейшая эксплуатация АМТС становится невозможной.
<i>Совокупный износ</i>	потеря стоимости объекта по всем возможным причинам.

4.5. Обоснование используемого вида стоимости

В соответствии с Российскими федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки» (ФСО №2), **рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование Заказчика относительно стоимости объекта для целей принятия управленческого решения), производится расчёт **рыночной стоимости** объекта оценки.

4.6. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

В ходе проведения оценки транспортного средства, поэтапно были проведены следующие работы:

На **первом этапе** осуществлен осмотр автомашины, сделаны ее фотоснимки, изучена документация по ее приобретению и постановке на учет, рассмотрены сведения о проведенных ремонтах, замене отдельных узлов и агрегатов, проанализированы данные о пробеге, режиме работы и хранения автомобилей.

На **втором этапе** получены сведения о ходовых качествах и особенностях эксплуатации автомашины (индивидуальные признаки с точки зрения непосредственных ее пользователей).

Третий этап – исследование рынка продаж, т. е. сбор и анализ сведений о прошлых сделках и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки. При этом могут быть использованы многочисленные справочники с ценами на новые и поддержанные транспортные средства, прайс-листы заводов-изготовителей, торгующих организаций, печатные издания, данные автомобильных рынков.

Четвертый этап – основной и наиболее важный – расчеты стоимости объекта оценки тремя подходами к оценке (или обоснование отказа от использования подхода к оценке).

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка используемые подходы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Шестой этап — составление отчета об оценке и представление его заказчику.

4.7. Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Затратный подход

В соответствии с п.18 «ФСО №1», **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, 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.

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости объектов оценки.

Сравнительный подход

В соответствии с п.12 «ФСО №1», **сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на рынке транспортных средств и запчастей. В связи с тем, что транспортные средства представляют собой продукцию массового производства, то основным подходом к оценке их рыночной стоимости является сравнительный подход.

В случае отсутствия информации о рыночной цене конкретной марки транспортного средства, Оценщик может использовать рыночные цены транспортного средства, имеющего аналогичные функциональные, конструктивные характеристики и аналогичное техническое состояние на дату оценки.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры

рынка транспортных средств. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход

В соответствии с п.15 «ФСО №1», **доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Для реализации доходного подхода к оценке транспортного средства, необходимо спрогнозировать доход от его эксплуатации на несколько лет вперед. Поскольку транспортные средства серийно выпускаются и широко представлены на рынке, прогнозируемая степень эффективности их использования не отражается на рыночной стоимости.

На основании вышеизложенных фактов Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода к данной оценке, поскольку данный подход не отражает процесс ценообразования на рынке транспортных средств.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Сведения паспорта транспортного средства

Объект оценки – RENAULT LOGAN 2015 года выпуска
Общие сведения об автомобиле по данным паспорта транспортного средства, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Сведения об АТС по данным техпаспорта

Марка, модель	RENAULT LOGAN
Регистрационный знак ТС	
Идентификационный номер (VIN)	
Тип ТС	Легковой
Категория ТС	В
Год выпуска	2015
Паспорт транспортного средства	
Собственник ТС	умер
Двигатель	
модель, номер	
тип	Бензиновый
объем, куб.см.	1598
мощность, л.с. (кВт)	82 (60.5)
Кузов (прицеп)	
номер	
цвет	СВЕТЛО-СЕРЫЙ
Шасси, №	отсутствует
Масса	
без нагрузки, кг	1031
максимальная с нагрузкой, кг	1545

5.2. Сведения о фактическом пробеге транспортного средства

Фактический пробег автомобиля определен на основании показаний одометра.

Таблица 3

Сведения о фактическом пробеге по показаниям одометров

Регистрационный знак	
Пробег, км	23 314

5.3. Сведения о неисправностях, выявленных в ходе осмотра транспортного средства

В результате осмотра установлено, что общее техническое состояние оцениваемого автомобиля - «условно-пригодное» (т.е. автотранспортное средство находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1. Методология оценки сравнительным подходом

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

При использовании данного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объектов оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта оценки методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с объектом оценки с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта оценки с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

Где,

- V_{PC} - величина рыночной стоимости объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - величина рыночной стоимости объекта оценка с использованием информации о цене i -го аналога;
 α_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i \times \sum_j^N D_{Pij},$$

- где P_i - цена i -го аналога;
 N - количество ценообразующих факторов
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го аналога по j -тому ценообразующему фактору.

6.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж транспортных средств были получены данные о выставленных на продажу объектах. Большая часть информации о данном сегменте рынка транспортных средств представлена в Интернете. Основными Интернет-ресурсами, позволяющими получить наиболее полную информацию о выставленных на продажу объектах, аналогичных оцениваемым, являются: www.auto.ru, www.avito.ru и др.

При использовании подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки с точки зрения сравнения продаж был изучен рынок предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами (была учтена дата предложения, комплектация транспортных средств, дополнительное оборудование, дополнительные системы безопасности и др.). Краткое описание объектов-аналогов представлено в приложении.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик объектов оценки.

6.3. Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки

В связи с тем, что на рынке не представлены автотранспортные средства, имеющие аналогичные неисправности с объектом оценки, оценщик принял решение произвести расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода без учета выявленных в результате осмотра неисправностей и затем в рамках затратного подхода определить стоимость восстановительного ремонта. В результате рыночная стоимость объекта оценки будет получена из разницы стоимости, полученной в рамках сравнительного и затратного подходов.

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в *табл. 4*.

Таблица 4

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки - RENAULT LOGAN 2015
года выпуска

Наименование параметров	Объект оценки	Объекты, аналогичные объекту оценки		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель транспортного средства	RENAULT LOGAN	RENAULT LOGAN	RENAULT LOGAN	RENAULT LOGAN
Цена предложения с учетом НДС, руб.	?	399 000	415 000	417 000
Условия финансирования	за счет собственных средств; наличный платеж; без рассрочки оплаты			
Коррекция (коэффициент)	-	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	-	399 000	415 000	417 000
Условия продажи	публичная оферта			
Коррекция (коэффициент)	-	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	-	399 000	415 000	417 000
Дата предложения	-	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Коррекция (коэффициент)	-	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	-	399 000	415 000	417 000
Разница между ценой предложения и ценой продажи	-	возможно уторговывание		
Коррекция (коэффициент)	-	0,8	0,8	0,8
Скорректированная стоимость, руб.	-	319 200	332 000	333 600
Права на объект	право собственности			
Коррекция (коэффициент)	-	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	-	319 200	332 000	333 600
Технические параметры	-	-	-	-
Объем двигателя, куб.см.	1598	1598	1598	1598
Коррекция (коэффициент)	-	1,00	1,00	1,00
Физический износ ТС	-	-	-	-
Год выпуска	2015	2015	2015	2015
Пробег, тыс. км	23	18	24	27
Износ по пробегу и году выпуска, %	24	22	24	25
Коррекция (коэффициент)	-	1,06	0,99	0,96
Скорректированная стоимость, руб.	-	336829	328593	320377
Необходимость проведения ремонтных работ	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Коррекция (коэффициент)	-	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	-	336 829	328 593	320377
Общая валовая коррекция, %	-	26%	21%	24%
Коэффициент весомости	-	0,319	0,351	0,330
Коэффициент вариации	3%	Величина коэффициента вариации до 33%		
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	328 509	-	-	-

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение *коэффициента вариации*, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если *коэффициент вариации* меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и

меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, до 33% Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснования вносимых корректировок

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости объекта оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости объекта оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

Дата предложения

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. За период между датами предложений и датой оценки существенных изменений цен не произошло – величина корректировки равна 0%.

Разница между ценой предложения и ценой продажи

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка движимого имущества, периодически публикуемых в специализированных изданиях можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи колеблется в пределах от 10 до 30 %. В данном случае примем величину корректировки – 20 %.

Права на объект оценки

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности. Введение корректировки не требуется.

Технические параметры – объем двигателя

Корректировка на различие в технических параметрах рассчитывается по следующим формулам:

Технические параметры
отличаются
не более, чем на 20%

Технические параметры отличаются
более, чем на 20%

$$K_i = \frac{P_i}{P_{Ai}}$$

$$K_i = \left(\frac{P_i}{P_{Ai}} \right)^n$$

где P_i и P_{Ai} значение i -го параметра у оцениваемого объекта и аналога;

-

n - показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе (коэффициент торможения), коэффициент Чилтона (от 0,6 до 0,8)).

Физический износ транспортных средств

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

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 проводится по формуле:

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

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. 5.

Таблица 5

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

Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
Легковые автомобили импортные	$\Omega = 0,065 \times T_{ф} + 0,0032 \times L_{ф}$
автомобили легковые отечественные	$\Omega = 0,07 \times T_{ф} + 0,0035 \times L_{ф}$
автомобили грузовые отечественные	$\Omega = 0,10 \times T_{ф} + 0,0030 \times L_{ф}$

Примечание: значение $L_{ф}$ - в тыс.км.

Необходимость проведения ремонтных работ

Оценщиком принято решение считать, что в рамках сравнительного подхода объекту оценки не требуется проведения ремонтных работ, как и для объектов-аналогов. Корректировка в данном случае принята 0%.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

На основании проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость транспортного средства RENAULT LOGAN 2015 года выпуска, по состоянию на 05.11.2017 г., составляет округленно с учетом НДС:

330 000

(триста тридцать тысяч) рублей

7. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Поскольку при расчёте рыночной стоимости объекта оценки применялся один подход - сравнительный, то в данном случае рыночной стоимостью объекта оценки является результат, полученный при расчёте вышеуказанным подходом.

На основании проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость транспортного средства RENAULT LOGAN 2015 года выпуска по состоянию на 05.11.2017 г., составляет округленно с учетом НДС:

330 000

(триста тридцать тысяч) рублей

Оценщик

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Объекты-аналоги

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документация, предоставленная Заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Фотографии транспортного средства

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы, подтверждающие полномочия Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ 1


Продажа Renault Logan II в Санкт-Петербурге 399 000 Р

№ 1070795529 1 апреля 558 (31 секунда)

Автоподиум На Авто.ру с 2013 г. +7 911 100-05-05
10 авто в наличии

Год выпуска	2015
Пробег	18 153 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	1.6 л / 82 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владелец	1 владелец
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
Объем	Рассмотрю варианты
VIN	X3VMOTOR00****09

Характеристики модели в каталоге



Renault SELECTION*
Специальное предложение по кредиту**

15:48 07.04.2018

<https://auto.ru/cars/used/sale/renewal/logan/1070795529-f592/>


Продажа Renault Logan II в Балашихе 415 000 Р

№ 1071510478 23 марта 527 (26 секунда)

Луидор Эксперт Москва На Авто.ру с 2017 г. +7 495 766-73-52
22 авто в наличии

Год выпуска	2015
Пробег	24 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Красный
Двигатель	1.6 л / 82 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владелец	1 владелец
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
VIN	X7L4SRAV*52****25

Характеристики модели в каталоге



Renault SELECTION*
Специальное предложение по кредиту**

** Подробности на www.renault.ru/vehicle-used-cars.html

15:52 07.04.2018


<https://auto.ru/cars/used/sale/renewal/logan/1071510478-385bb05b/>

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Санкт-Петербурге 417 000 Р

№ 1071698994 28 марта 49 802 02 (ссылка)

ООО Максимум Авто **проспектный дилер** +7 812 467-39-98
 Санкт-Петербург, ул. Русская, д.53 (м. Гражданский про... На Авто.ру с 2010 г.


Год выпуска	2016
Пробег	26 821 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	1.6 л / 103 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал
Тампоки	Расставлены
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	XTLLSRBY*FH***23



RENAULT
 Passion for life

Renault SELECTION*

Специальное предложение по кредиту**



** Подробности на www.renault.ru/vehicles/used-cars.html

Калькуляторные данные в каталоге

<https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1071698994-537dd1cd/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА