



Центр независимой оценки и экспертизы «Азимут-НК»

Утверждаю
Директор ООО «Азимут-НК»
[Подпись]
/Карпов С.Г./

ОТЧЕТ № 07/23

об оценке рыночной стоимости автотранспортного средства
ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в.,
VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16

Заказчик: МБУ ДО «Детский эколог-биологический центр» НМР РТ
Исполнитель: ООО «Азимут-НК»
Дата оценки: 15.02.2023 г.
Дата составления отчета: 21.02.2023 г.

г. Нижнекамск, 2023 г.

г-НК»

Общество

ИНН 1651063122 КПП 1651010010 ОГРН 111651001274 от 06 мая 2011 г.

Юридический адрес: 423570, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Нижнекамск, пр. Шинников, д. 53, кв. 85

Контактный телефон: 8-987-288-90-00 e-mail: azimut-nk@mail.ru сайт: www.azimut-nk.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку.....	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщике на оценку	7
1.4. Объем выполненных работ	8
1.5. Определение рыночной стоимости.....	8
1.6. Сертификат качества оценки	9
1.7. Ограничительные условия и сделанные допущения.....	9
1.8. Термины и определения, применяемые в настоящем отчете.	10
1.9. Процедура оценки.....	14
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	15
2.1. Инспекция имущества.	15
2.2. Описание объекта оценки.	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки	16
3.2. Характеристика социально-экономической ситуации в Республике Татарстан	22
3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	22
3.4. Анализ вторичного рынка автотранспорта в России.....	23
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	25
4.1. Методология оценки.....	25
4.2. Обзор подходов.....	25
5. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	34
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	35
8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	38
ПРИЛОЖЕНИЯ	39
Приложение 1. Акт осмотра объекта оценки	39
Приложение 2. Источники информации по объектам-аналогам.....	40
Приложение 3. Фото объекта оценки.....	48
Приложение 4. Документы заказчика	49
Приложение 5. Документы оценщика	52

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в., VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16		
Отношения с заказчиком	Договор № 07/23 на выполнение работ и оказание услуг по оценке движимого имущества от «15» февраля 2023 г.		
Дата оценки	15.02.2023 г.		
График проведения оценки	15.02.2023 г. – 21.02.2023 г.		
Дата осмотра объекта	15.02.2023 г.		
Дата составления отчета	21.02.2023 г.		
Форма отчета	Полный развернутый отчет		
ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в., VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16			
		с НДС	без НДС
Результаты, полученные при применении различных подходов, руб.	Затратный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
	Сравнительный подход (округленно), руб.	78 000,00	65 000,00
	Доходный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	78 000 (Семьдесят восемь тысяч) рублей		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (без НДС)	65 000 (Шестьдесят пять тысяч) рубля		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки). Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.		

Краткие выводы по результатам оценки:

Рыночная стоимость ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в., VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16 на дату оценки составила с НДС:

78 000 (Семьдесят восемь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в., VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16 на дату оценки составила без НДС:

65 000 (Шестьдесят пять тысяч) рубля.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки – состав объекта оценки, с указанием сведений, достаточных для идентификации	ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в., VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16
Оцениваемые права	Право собственности (муниципальная собственность)
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости для последующей перепродажи
Отношения с заказчиком	Договор № 07/23 на выполнение работ и оказание услуг по оценке движимого имущества от «15» февраля 2023 г.
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки, руб.	297 776,40
Собственник объекта на дату оценки	МБУ ДО «Детский эколого-биологический центр» НМР РТ
Дата оценки (дата определения стоимости), на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки	15.02.2023 г.
Нормативный акт, в соответствии с которым проводится оценка	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании
Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Использование объекта оценки без совершения сделки с ним
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	Идентифицированные участники
Предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация))	Текущее использование
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

возникла необходимость проведения оценки	
Используемые стандарты оценки	<p>Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.; - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06. 2015 г.; - Стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.
Специальные допущения, иные существенные допущения	<p>Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации в процессе изучения имущества.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.</p> <p>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиками при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности</p>
Ограничения оценки, в отношении источников информации и объема исследования	Не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Не установлены
Форма составления	На бумажном носителе

отчета об оценке	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	- Паспорт транспортного средства 52 КК 243922 от 02.03.2002 г.; - Свидетельство о регистрации ТС 16 МА 790874 от 15.05.2002 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Порядок и срок предоставления материалов и информации согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Иные лица в соответствии с целью оценки
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, и является результатом математического округления
Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации)	Не установлены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Нет

1.3. Сведения о заказчике и оценщике на оценку

<p>Заказчик</p>	<p>Полное наименование: Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Детский эколого-биологический центр» НМР РТ. Сокращенное наименование»: МБУ ДО «Детский эколого-биологический центр» НМР РТ ОГРН 1021602504010 выдано МРИ ФНС России № 11 по РТ № 2111651085247 от 16.12.2011 г., серия 16 № 006408026. ИНН 1651029435 КПП 65101001 Юридический адрес: 423582, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Нижнекамск, пр. Шинников, д. 59 Банковские реквизиты: Р/с № 03234643926440001100 НБ РТ Банка России/УФК по РТ г. Казань К/с 40102810445370000079 БИК 019205400 Директор: Хуснуллина Гузель Фазыловна Конт. тел./ф.: (8555) 36-92-58,36-90-62 e-mail: debc-nk@mail.ru</p>
<p>Исполнитель (Оценщик)</p>	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Азимут-НК» Сокращенное наименование: ООО «Азимут-НК»</p>
<p>Адрес и реквизиты Оценщика</p>	<p>ОГРН1111651001274 от 06 мая 2011г. ИНН 1651063122 КПП 165101001 Юридический адрес: 423570, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Нижнекамск, пр. Шинников, д. 53, кв. 85 Банковские реквизиты: ПАО Сбербанк Расчетный счет: 40702810062000070088 Корреспондентский счет: 30101810600000000603 БИК: 049205603 Страховой полис САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» № 922/2144613612 от 21.03.2022 г. со сроком действия с 22.03.2022 г. по 21.03.2023 г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Директор Карпов Сергей Григорьевич Контактный телефон: 8-987-288-90-00 e-mail: azimut-nk@mail.ru http://azimut-nk.ru/</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Азимут-НК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Азимут-НК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. 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 об оценщиках</p>	<p>Ибрагимов Роман Ринатович Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент», свидетельство от 07.03.2019 г., рег. номер № 591 от 21.01.2015 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого</p>

	<p>имущества» № 022258-2 выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» 18.06.2021 г. Действителен до 18.06.2024 г.</p> <p>Полис ООО «Абсолют Страхования» № 015-073-008899/22 от 24.06.2022 г., срок действия с 06.07.2022 г. по 05.07.2023 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей.</p>
Место нахождения оценщика, контактные данные	<p>423570, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Нижнекамск, пр. Шинников, д. 53, кв. 85</p> <p>Тел: 8-987-288-90-00</p> <p>e-mail: azimut-nk@mail.ru</p>
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Ибрагимов Роман Ринатович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Ибрагимов Роман Ринатович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Ибрагимов Роман Ринатович 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>
Информация обо всех привлеченных специалистах (п. 8д ФСО № 3)	<p>Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.</p>

1.4. Объем выполненных работ

Состав работ по выполнению оценки рыночной стоимости данного объекта включает:

- **Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе были проанализированы природные, социальные, экономические и другие факторы, влияющие на потребительские качества и стоимость недвижимости.
- **Сбор специальных данных и их анализ.** На этом этапе была собрана и подтверждена более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними других объектов, недавно проданных или сданных в аренду.
- **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.** На основе собранной информации был сделан вывод о характере использования объектов.
- **Оценка рыночной стоимости недвижимости.** На данном этапе производилось определение рыночной стоимости объектов оценки.
- **Подготовка и оформление отчета.**

1.5. Определение рыночной стоимости

Согласно федеральному закону РФ от 01.09.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается

наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

1.6. Сертификат качества оценки

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

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ,

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. ФСО-10: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» от 01 июня 2015 года № 328;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных [программой](#) разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – [ФСО VI](#);

- стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы являются, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.7. Ограничительные условия и сделанные допущения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.

2. Учитывая цели оценки, Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.

3. Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются

ссылки на источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на Дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Прогноз рыночной стоимости дан в предположении, что тенденции развития рынка, наблюдаемые сегодня, сохранятся и в ближайшие шесть месяцев. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение рыночной стоимости объекта.

9. 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.

10. Все содержащиеся в отчёте факты и выводы, равно как и сам отчёт в целом, действительны лишь для внутреннего пользования Заказчиком. Для иных целей в отчёт необходимо внести дополнительную информацию формального характера, которая не повлияет на результаты оценки, содержащиеся в данном документе.

1.8. Термины и определения, применяемые в настоящем отчете.

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую

предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно

выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый

рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения – общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.9. Процедура оценки

- Процедура оценки включает в себя следующие этапы:
- визуальный осмотр объектов;
- интервью с представителями Заказчика;
- определение цели оценки;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в регионе;
- сравнительный анализ аналогов;
- работа по определению стоимости строительства объектов;
- работа по определению накопленного износа объектов;
- анализ финансовой и технической документации;
- анализ состояния объектов, подлежащих оценке;
- определение рыночной стоимости объектов с использованием трёх традиционных подходов оценки.

2. Сведения об объекте оценки

2.1. Инспекция имущества.

Инспекция объекта оценки состояла из анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Паспорт транспортного средства 52 КК243922 от 02.03.2002 г. – копия;
- Свидетельство о регистрации ТС 16 МА 790874 от 15.05.2002 г. – копия.

2.2. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705, 2002 г.в., VINXTH27050020246824, гос. номер В674ТР 16.

Наименование, марка машины	ФУРГОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ ГАЗ-2705
VIN	XTH27050020246824
Предприятие-изготовитель	ОАО «ГАЗ» Горьковский автомобильный завод (Россия)
Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	В
Год изготовления ТС	2002
Модель, № Двигателя	*421500*20208048*
Кузов, №	27050020069648
Шасси, №	Отсутствует
Цвет кузова (кабины, прицепа)	Белый
Мощность двигателя, л. с.	89
Объем двигателя, см ³	2890
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2090
Паспорт самоходной машины и других видов техники (серия, номер, дата выдачи):	52 КК 243922 от 02.03.2002 г.
Свидетельство о регистрации машины (серия, номер, дата выдачи)	16 МА 790874 от 15.05.2002 г.
Государственный регистрационный знак	В674ТР 16
Пробег, км.	155 707
Собственник транспортного средства	МБУ ДО «Детский эколого-биологический центр» НМР РТ
Реквизиты юридического лица	ОГРН 1021602504010 выдано МРИ ФНС России № 11 по РТ № 2111651085247 от 16.12.2011г., серия 16 № 006408026. ИНН 1651029435 КПП 65101001
Техническое состояние	В нерабочем состоянии
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	297 776,40