



**Частнопрактикующий оценщик Маськов Сергей
Анатольевич**

385000 Республика Адыгея г Майкоп, поселок Западный, ул. Светлая 19
тел 8-903 465-49-79 ИНН 010505517358

УТВЕРЖДАЮ

Частнопрактикующий оценщик Маськов Сергей Анатольевич

_____/Маськов С. А.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.
15.11.2022г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 092-11/22

**рыночной стоимости автобуса ПАЗ 32053, 2010 г. выпуска, с рег. №Е 172
КК 01, находящегося по адресу: РФ, Республика Адыгея, Ходзинское сельское
поселение, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104.**

ЗАКАЗЧИК: Администрация МО «Ходзинское сельское поселение»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Частнопрактикующий оценщик Маськов Сергей Анатольевич

ОЦЕНЩИК: Маськов С. А., реестровый номер 002661 в Ассоциация «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 15 ноября 2022г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15 ноября 2022 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для совершения сделки.

Г. Майкоп, 2022 г.

На основании договора от №092-11/22 от 11 ноября 2022 частнопрактикующим оценщиком Маськовым С.А., произведен расчет рыночной стоимости автобуса ПАЗ 32053, рег. №Е 172 КК 01.

Рыночная стоимость автобуса ПАЗ 32053, рег. № Е 172 КК 01, по состоянию на 15 ноября 2022 г., составляет, с учётом НДС:

65 740

(шестьдесят пять тысяч семьсот сорок) рублей.

Оценка произведена с целью определения рыночной стоимости.

Оценка производилась в соответствии с требованиями:

1. Гражданского кодекса, ст.30,31
2. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. с изменениями;
3. Федеральных стандартов оценки №1, 2, 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254, №255, №256;

При этом:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому оценщику и действителен в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к владельцу имущества.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов, содержащихся в отчете.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по содержанию настоящего отчета об оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность (доверие) оказать Вам услугу.

С уважением,

Частнопрактикующий оценщик

Маськов С.А.

РАЗДЕЛ 1 Основные термины, определения, сокращения

В отчете применяют следующие обозначения и сокращения:

РФ – Российская Федерация

ГК – Гражданский кодекс Российской Федерации

ФСО – федеральный стандарт оценки

МСО – Международный стандарт оценки

ИСО – Международная организация по стандартизации

МЭК – Международная электротехническая комиссия

МСФО – Международные стандарты финансовой отчетности

ЕСО – Европейский стандарт оценки

ПБУ – Положение по бухгалтерскому учету

1.1 СТАНДАРТИЗИРОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ С СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ОПРЕДЕЛЕНИЯМИ

1 оценочная деятельность: профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки (4) рыночной или иной стоимости (7)

2 оценка: Мнение о ценности, уровне или значении объекта.

3 оценка стоимости (оценка*): Итог непосредственного взаимодействия исполнителя услуги по оценке стоимости и заказчика оценки (11) и внутренней деятельности исполнителя услуги по удовлетворению потребностей заказчика в установлении стоимости (7).

4 объект оценки: Объект гражданских прав, свободно отчуждаемый или переходящий от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или законодательно защищенный от причинения морального вреда (физических или нравственных страданий).

5 цель оценки: Определение стоимости (7) объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. ФСО № 2

6 назначение оценки: Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок (купля-продажа, кредитование, налогообложение, страхование, приватизация, наследование, аренда и т.д.), а также учет имущественных ценностей.

7 стоимость объекта оценки: Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. ФСО № 1

8 вид стоимости: Конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. ФСО № 2

9 дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Дата, по состоянию на которую определяется стоимость (7) объекта оценки (4). ФСО № 1

10 процедура оценки: Последовательность действий, которые включают в себя:

заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

составление отчета об оценке. ФСО № 1

11 заказчик оценки (заказчик*): Физическое или юридическое лицо, а также правомочный орган исполнительной власти, выступающий в качестве инициатора и потребителя услуги по оценке стоимости (3).

12 оценщик: Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

13 организация по оценке стоимости (оценочная организация*): Юридическое лицо, имеющее в своем штате не менее двух оценщиков (12), соответствующих требованиям части второй статьи 24 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

14 отчет об оценке: Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки. ФСО № 3

16 собственность: 1 Значение как юридическое право: принадлежность материальных и духовных ценностей, определенным лицам – субъектам права собственности (17), право на такую принадлежность и общественные отношения, связанные с этим правом (далее в тексте – собственность, юр.); 2 Значение как совокупное понятие: объекты гражданских прав, материальные и нематериальные, в совокупности с правом владения ими (далее в тексте – собственность).

17 субъект права собственности (собственник*): Возможный или действительный участник правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом (23).

19 вещи недвижимые: Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (ст. 130 ГК, извл.).

3 Недвижимые вещи делят на неиспользуемые участки (20) и улучшения (21).

20 неиспользуемый участок: Часть земной поверхности, имеющая уникальные, присущие только ей местоположение и характеристики, без осуществленных на ней улучшений (21).

21 улучшения: Выполненная человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и (или)

построенные здания и сооружения различного назначения.

22 вещи движимые: Вещи, не относящиеся к недвижимым (19), включая деньги и ценные бумаги.

1.2 ТЕРМИНЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЭКОНОМИЧЕСКИМИ АСПЕКТАМИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

30 рынок: Всякий институт или механизм, который сводит вместе покупателей и продавцов конкретного товара или услуг.

31 рынок свободный: Открытый и конкурентный рынок (30), на котором текущие цены (33) устанавливаются соотношением спроса (34) и предложения (35) без влияния каких-либо внешних факторов.

32 цена объекта оценки: Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. ФСО-1

33 цена текущая: Цена (32) объекта купли-продажи в данный текущий момент.

34 спрос: Общественная потребность в товаре, аналогичном объекту оценки (4), обеспеченная платежными средствами.

35 предложение: Количество товара, аналогичного объекту оценки (4), которое продается на определенных условиях в текущий период времени.

38 полезность потребительная: Субъективная польза в виде дохода, полезности или удобств, извлекаемая собственником (17) из потребления объекта оценки (4).

1.3 ТЕРМИНЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ВИДАМ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

39 стоимость рыночная: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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. ФСО № 2

40 инвестиционная стоимость: Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. ФСО № 2

41 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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. ФСО № 2

42 кадастровая стоимость: Рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. ФСО № 2

1.4 ТЕРМИНЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЕСЦЕНЕНИЕМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

43 обесценение: Потеря ценности (полезности) объекта оценки (4) и как следствие – стоимости (39) в процессе эксплуатации и под действием различных факторов устаревания.

44 обесценение устранимое: Износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным.

45 обесценение неустраняемое: Износ или устаревание, которые не могут быть устранены или устранение которых не является экономически оправданным.

46 износ физический (износ*): Потеря стоимости (39), вызванная изнашиванием объекта оценки (4) в процессе эксплуатации и природного воздействия.

47 устаревание функциональное: Потеря стоимости (39) объекта оценки (4) вызванная несоответствием его эксплуатационных характеристик современным экономическим требованиям или их неиспользуемой избыточностью по сравнению с требованиями оптимального производства.

48 устаревание экономическое: Потеря стоимости (39) объекта оценки (4), обусловленная влиянием внешних факторов.

49 обесценение совокупное (аккумулятивное): Совокупная потеря стоимости (39) объекта оценки (4) под действием всех видов обесценения (43).

1.5 ТЕРМИНЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРОЦЕССУ ОЦЕНКИ

50 принципы оценки: Сложившиеся правила, нормы и закономерность поведения людей при проведении операций и сделок на свободном рынке (31).

51 подход к оценке: Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. ФСО № 1

52 подход затратный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. ФСО № 1

53 затраты на воспроизводство объекта оценки: Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. ФСО № 1

54 затраты на замещение объекта оценки: Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. ФСО № 1

55 подход сравнительный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. ФСО № 1

56 объект-аналог объекта для целей оценки: Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ФСО № 1

57 подход доходный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. ФСО № 1

58 метод оценки: Последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. ФСО № 1

59 срок экспозиции объекта оценки: Срок, рассчитанный с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. ФСО № 1

60 период прогнозирования: Период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов. ФСО № 1

61 верификация: Сверка по представленным документам юридических прав собственника (17) на объект оценки (4) и установление действующих обременений (62), которые могут повлиять на результаты оценки стоимости (3).

62 обременения: Наличие установленных законом условий, стесняющих правообладателя при осуществлении прав собственности, юр. (16) или иных вещных прав на объект оценки (4).

63 идентификация: Процедура, посредством которой устанавливается соответствие:

цели оценки (5) ее назначению (6);
объекта оценки (4) представленной проектной документации;
объектов-аналогов (56) (или их элементов) объекту оценки (4) (или его элементов);
методологии оценки стоимости (3) определяемому виду оценочной стоимости (8).

64 ограничивающие условия (ограничения*): Состав законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки стоимости (3).

65 согласование результатов: Установление итоговой величины стоимости (7) объекта оценки (4) путем анализа результатов расчетов, выполненных с помощью методов различных подходов оценки (51).

1.6 СТАНДАРТИЗИРОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

- здания и сооружения:** Вся недвижимость, кроме природных объектов (земель и природных ресурсов). Включает здания, их внутреннее инженерное оборудование, ограждения и т.д.
- нежилые здания:** Здания, представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
- аренда:** Соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.
- арендная плата:** Денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде. Величина арендной платы за землю и государственное имущество может определяться законодательными актами государства.
- общая физическая жизнь:** Определяется в зависимости от типа основных конструктивных элементов для различных категорий зданий по долговечности. Классификация жилых и общественных зданий по долговечности приведена в нормативной литературе.
- эффективный возраст:** Возраст, показываемый физическим состоянием и полезностью объекта, определяется как разность между действительным возрастом и оставшейся экономической жизнью объекта.
- действительный возраст:** Период времени со дня ввода объекта в эксплуатацию.
- оставшаяся экономическая жизнь:** Период времени, в течение которого объект может продолжать функционировать или приносить доход.
- сложный процент:** Процент начислений как на основную сумму, так и на процент, начисленный в предыдущем периоде.
- ставка дохода (процент):** Процентная ставка на основную денежную сумму, используемая для приведения текущих сумм к будущей стоимости.
- ставка дисконта:** Процентная ставка, используемая для приведения будущих сумм к их текущей стоимости.
- аннуитет:** Равные друг другу денежные платежи, выплачиваемые через определенные промежутки времени в счет погашения полученного кредита и процентов по нему

13. **земля:** Ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, предпринимательская деятельность).

Основные факты и выводы

На основании договора от № 092-11/22 от 11 ноября 2022 частнопрактикующим оценщиком Маськовым С.А., произведен расчет рыночной стоимости автобуса ПАЗ 32053, рег. №Е 172 КК 01.

№ п. п.	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб., с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб., с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб., с НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., с НДС
1	АВТОБУС ПАЗ 32053	35430	85950		65740

Рыночная стоимость автобуса ПАЗ 32053, рег. № Е 172 КК 01, по состоянию на 15 ноября 2022 г., составляет, с учётом НДС:

65 740

(шестьдесят пять тысяч семьсот сорок) рублей.

2.2 Задание на оценку

Таблица 3

Объекты оценки:	Автобус ПАЗ 32053, рег. №Е 172 КК 01
Имущественные права на объект оценки:	Имущественные права на объекты оценки, в соответствии с перечнем приведены в приложениях.
Основание для проведения оценки объекта оценки:	На основании договора от №092-11/22от 11 ноября 2022.
Вид определяемой стоимости:	1.Рыночная стоимость на дату оценки
Цель оценки:	Расчёт рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет предназначен для списания транспортного средства. 2. Согласно федеральным стандартам оценки (ФСО №1, п.26 от 20.07.2007г.) итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для указанных в настоящем отчете целей, если с даты составления отчета прошло не более 6 месяцев. 3. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
Дата, на которую производятся расчеты:	15 ноября 2022 г.
Период проведения работ:	11.112022 г. – 15.112022 г.

2.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 4

Сведения о Заказчике и Собственнике оценки:	<p>Администрация МО «Ходзинское сельское поселение» Адрес: РФ, Республика Адыгея, Ходзинское сельское поселение, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104. ИНН 0101005823 КПП 010101001 БИК 047908001 ОГРН 1060101000255 ОКПО 14752525</p>
ФИО Квалификационный аттестат	<p>Маськов Сергей Анатольевич Номер 024775-01 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024</p>

<p>- Наименование саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>- Диплом о профессиональном образовании оценщика и профессиональной подготовке</p>	<p>- Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» , расположенной по адресу: г Москва, Басманный р-н, пер Басманный 1-й, д 2А, оф 5.</p> <p>- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020, регистрационный номер № 002661</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП №792170 от 27.12.2004 ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» оценка стоимости предприятия (бизнеса)</p>
<p>- Страхование гражданской ответственности оценщика</p>	<p>Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Маськов Сергей Анатольевич) № 22830В4000528-0002, выданный организацией: Страхование акционерное общество «ВСК». Период страхования с 24.11.2022 по 23.10.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)</p>
<p>- Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>Более 10 лет</p>

2.4 Допущения и ограничительные условия.

1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к данному объекту.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
3. Настоящий отчет является достоверным только в полном объеме на указанную дату оценки и только для информирования заказчика о рыночной стоимости объекта оценки с целью ведения переговоров о возможном предоставлении кредита и не может быть использован иначе, чем это оговорено в поставленной перед оценщиком задаче.
4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что в случае продажи оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным.
7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.

8. Согласно стандартам оценки (ФСО №1, п.26 от 20.05.2015г.) итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для указанных в настоящем отчете целей, если с даты составления отчета прошло не более 6 месяцев.
9. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
10. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость данного объекта.

2.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (от 30.11.1994 № 51-ФЗ, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, от 26.11.2001 № 146-ФЗ)
5. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ)8.
6. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (в ред. от 04.12.2006);9
7. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам
8. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления 11.
9. ГОСТ 7.12-93 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Сокращение слов на русском языке. Общие требования и правила. 12
10. ГОСТ 9327-60 Бумага и изделия из бумаги. Потребительские форматы
11. ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки
12. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки
13. ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке
14. ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества

РАЗДЕЛ 3 Основная часть

3.1 Описание объектов оценки.

Данные получены из паспорта транспортного средства и свидетельства о регистрации ТС.

№ п/п	Наименование (марка ТС)	Тип ТС	Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер	Номер свидетельства о регистрации	Год ввода в эксплуатацию
1	АВТОБУС ПАЗ 32053, пер. №Е 172 КК 01	Автобус	Е 172 КК 01	X1M3205C0A0004200	09 №420795	2010

Характеристика транспортного средства.

Таблица 1 – Описание автомобиля

Идентификационный номер	X1M3205C0A0004200
Мощность двигателя кВт/л.с.	91,2/124
Рабочий объём двигателя см ³	4670
Модель и номер двигателя	523400 А 1006881
Масса без нагрузки, кг.	4720
Разрешённая максимальная масса, кг.	7705
Номер шасси	отсутствует
Номер кузова	X1M3205C0A0004200
Цвет	Белый
Паспорт транспортного средства	52 МХ 103861
Владелец	Администрация МО «Ходзинское сельское поселение».
Адрес владельца	Адресу: РФ, РФ, Республика Адыгея, Кошехабльский район, а. Ходзь, ул. Краснооктябрьская, 104
Пробег, км.	220000
Дата ввода в эксплуатацию	2010 г.
Срок эксплуатации, лет	12

Технические характеристики ПАЗ-32053:

Количество мест: 18 - 25

Пассажировместимость: 36 - 43

Размеры: 7000 х 2530 х 2880 - 2940 мм

Полная масса: 7610 - 8390 кг

Мощность: 124 - 130 л. с.

Модель двигателя: ЗМЗ 5234.10, ЗМЗ 52342.10

Объём двигателя: 4670 куб. см

Колесная база: 3600 мм

Класс экологической безопасности: Евро-3, Евро-4

Тормоза (спереди/сзади): пневматические

Шины: 245/70R19,5









Описание технического состояния транспортного средства приведено в таблице 2.
Таблица 2 – Описание технического состояния транспортного средства

Название элемента	Техническое состояние
Оперение кузова	Требуется капитальный ремонт.
Двигатель	Требуется капитальный ремонт.
Обивка салона	Требуется капитальный ремонт.
Ходовая часть	Требуется капитальный ремонт.

Коробка перемены передач	Требует капитального ремонта.
Автошины	Износ 100%
Дополнительное оборудование	нет
Автомобиль требует капитального ремонта.	

3.4 Описание процесса оценки объекта оценки

3.4.1 Процедура оценки

Проведение оценки объекта оценки включало в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке;
2. Знакомство с документацией, представленной заказчиком;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта;
4. Личный осмотр объекта оценки, проведение контрольных замеров;
5. Интервью с собственниками;
6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода;
7. Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода;
8. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода;
9. Сведение полученных результатов и заключение об итоговой стоимости объекта оценки;
10. Составление отчета об оценке и передача его заказчику.

3.4.2 Описание подходов об оценке

3.4.2.1 Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя данный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Данный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для объекта оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

В связи с тем, что объектом оценки – транспортные средства, применение доходного подхода считаю не целесообразным, так как в настоящий момент рынок аренды автотранспорта ещё не развит, соответственно периодические поступления в виде будущих доходов рассчитать не возможно.

3.4.2.2 Описание затратного подхода

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет износа. При этом стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора).

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на производство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость производства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с функциональным эквивалентным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

На оценку предъявлен автомобиль, новый не бывший в эксплуатации. Номер автомобиля, номер кузова, идентификационный номер на осматриваемом автомобиле, соответствуют записям в паспортах транспортных средств.

1. Определение расчетного износа автомобилей:

$I_{тр} = (I1Пф + I2Дф) \times A2 \times A3 \times A4$, где

$I1 = 0,35$ - показатель износа, Приложение И, РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3.

$Пф$ - пробег транспортного средства, тыс. км;

$Дф$ - фактический срок службы, лет;

$I2$ - показатель старения, приложение К, РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3.

$A2 = 1,00$ - коэффициент корректирования износа в зависимости от природно-климатических условий;

$A3 = 1,00$ - коэффициент корректирования износа в зависимости от экологического состояния окружающей среды;

$A4 = 1,025$ - коэффициент корректирования износа, учитывающий тип региона, в котором эксплуатировалось АМТС.

Значения корректирующих коэффициентов, используемых в формуле, приведены в приложении И, РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3.

Расчет величины износа представлен в таблице 3.

Таблица 3 – Расчет величины износа

№ п/п	Наименование (марка ТС)	$I1$	$Пф$	$Дф$	$I2$	$A2$	$A3$	$A4$	$I_{тр}$
1	АВТОБУС ПАЗ 32053	0,35	220	12	0,89	1	1	1,025	99

Учитывая фактическое состояние автомобилей и рассчитанную величину их износа, износ автомобилей согласно таблице 1, стр. 8 РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3 составляет для автобуса в 99%.

2. Расчет рыночной стоимости автомобиля.

Рыночная стоимость автомобилей рассчитывается по формуле:

$S_{из} = Цр \times (1 - I_{тр}/100)$, где

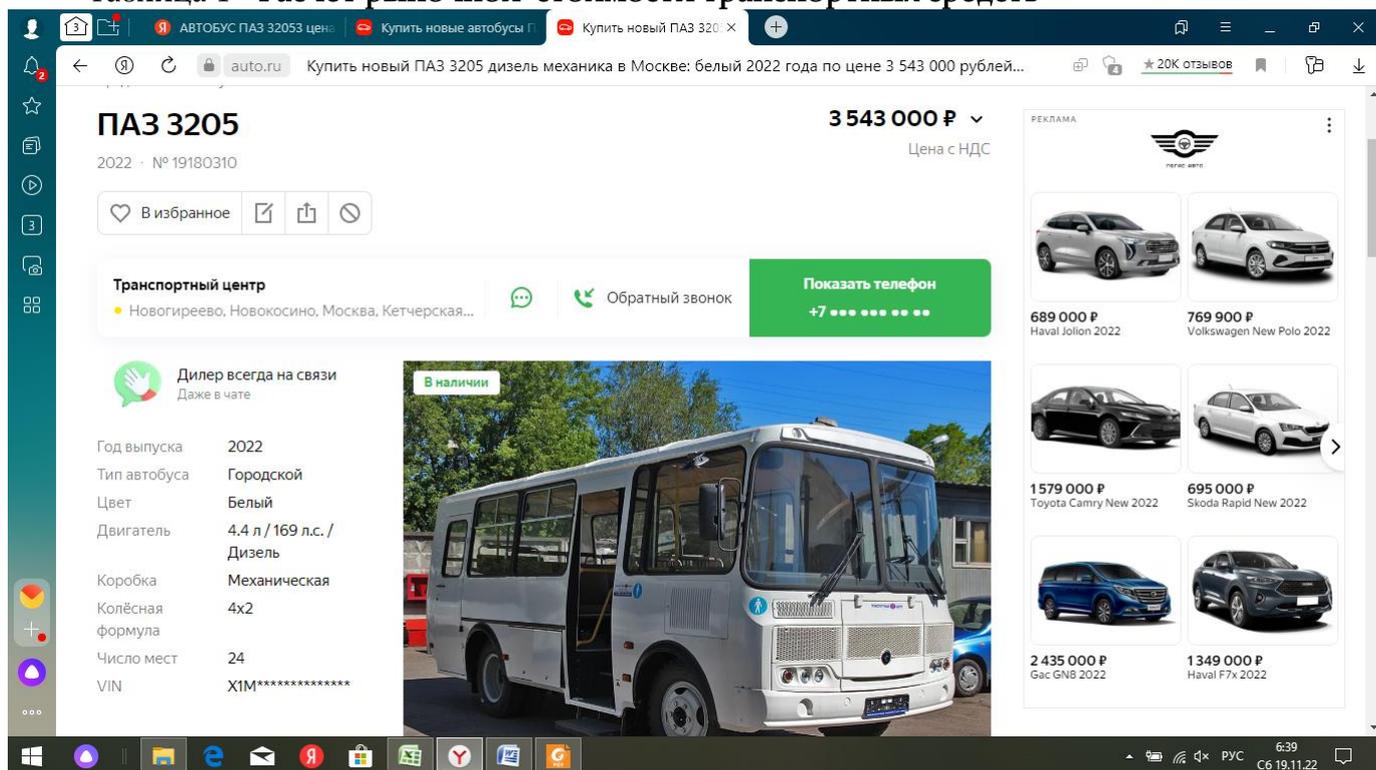
$Цр$ - цена розничная нового автомобиля;

$I_{тр}$ – расчетный износ автомобиля.

Розничная цена нового автомобиля по данным («ПРАЙС-Н» (Союз-НАМИ) март 2017г).

Расчет стоимости автомобилей, рассчитанной в соответствии с РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3 на дату оценки представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Расчет рыночной стоимости транспортных средств



<https://auto.ru/bus/new/sale/paz/3205/19180310-9accdb7b/>

№ п/п	Наименование (марка ТС)	Цр, руб.	Итр, %	Итр, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	АВТОБУС ПАЗ 32053	3543000	99	3507570	35430

Таким образом, рыночная стоимость автомобиля, рассчитанная затратным подходом в соответствии с РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, с учетом НДС по состоянию на 15 ноября 2022 г. составляет:

177 150 (сто семьдесят семь тысяч сто пятьдесят) рублей.

4.2.2 Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6-месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение

рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Описание расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом для объектов оценки

В данном случае для оценки объектов оценки сравнительным подходом оценщиком выбран метод сравнения продаж, который базируется на информации о недавних сделках/предложениях с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой с аналогами. Основным принципом метода сравнения продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный покупатель не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности.

Используя право оценщика, закрепленное в статье 14 Закона 220-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 24.07.2007г. запрашивать в устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, проведен опрос посредников, реализующих транспортные средства и получена информация с глобальной сети «Интернет».

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права на объект;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- местоположение объекта;
- технические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При подборе аналогов использовались данные ресурсов Интернет.

В качестве аналогов выбраны объекты, максимально приближенные к каждому из объектов оценки. В связи с отсутствием информации о ценах реальных сделок в качестве аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу.

Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на **последовательные и непоследовательные (кумулятивные, накопительные)**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость, откорректированную последовательными поправками.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

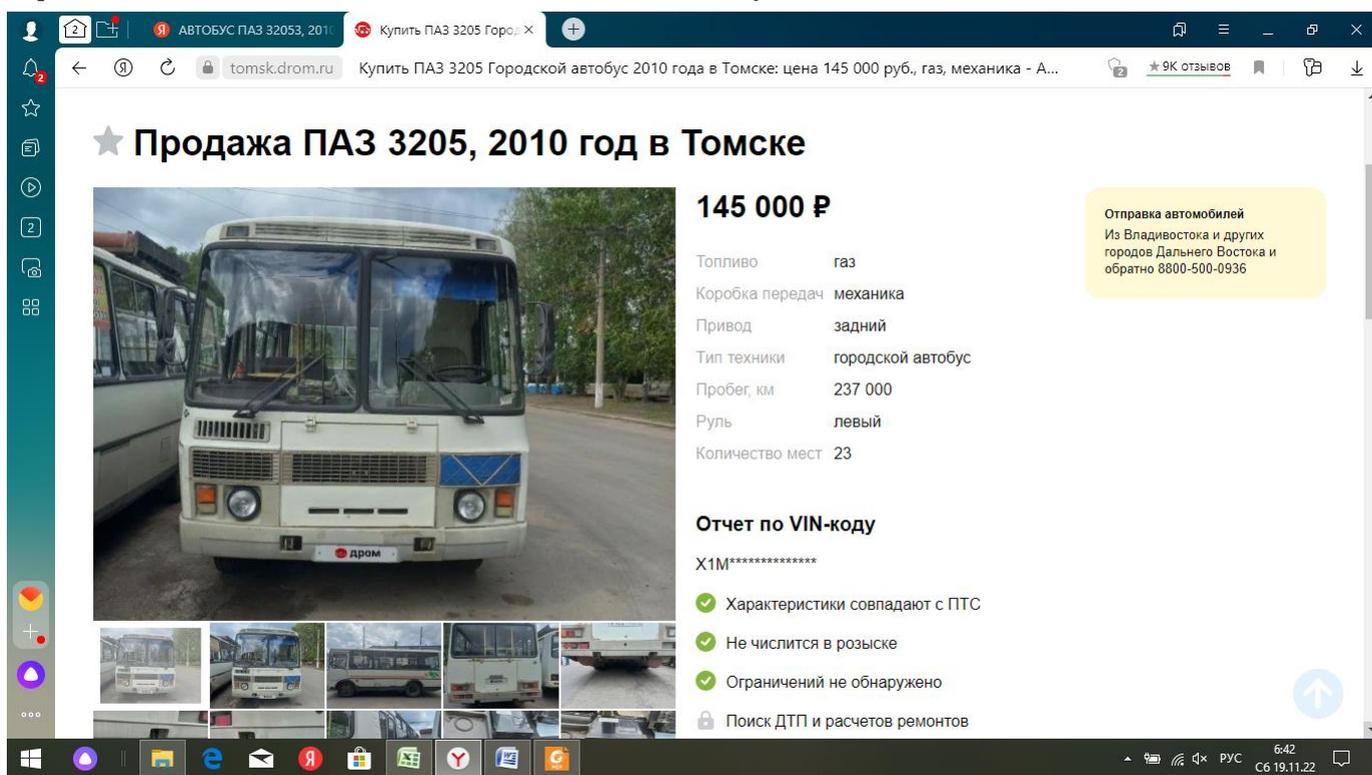
Права на недвижимость. В случае со всеми сопоставимыми объектами под продажей подразумевается передача прав собственности на торговые помещения. В настоящем отчете производится оценка права частной собственности. При подборе аналогов, для расчетов принимались лишь только те аналоги, право собственности на которые, закреплено. В связи с этим корректировка на набор прав сопоставимых объектов не проводилась.

Условия финансирования. Все объекты-аналоги продаются на обычных условиях финансирования сделки, в связи с чем, данная корректировка не применялась.

Условия сделки. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с чем данная корректировка не применялась.

Дата предложения/совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу на момент оценки, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на цену предложения. Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. После проведения телефонных консультаций с посредниками или собственниками объектов-аналогов, осуществляющими продажу данных объектов, о возможности снижения стартовой цены для всех объектов была применена скидка от стартовой цены предложения (на основании анализа ООО «ФБК», опубликованного на сайте www.fbk.ru).



★ Продажа ПАЗ 3205, 2010 год в Томске

145 000 ₽

Отправка автомобилей
Из Владивостока и других городов Дальнего Востока и обратно 8800-500-0936

Топливо	газ
Коробка передач	механика
Привод	задний
Тип техники	городской автобус
Пробег, км	237 000
Руль	левый
Количество мест	23

Отчет по VIN-коду
X1M*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено
- ✓ Поиск ДТП и расчетов ремонтов

<https://tomsk.drom.ru/spec/paz/3205/bus/city/47849586.html>

ПАЗ-32053-70 2006 г. цен... Купить ПАЗ 32053-70

biysk.drom.ru Купить ПАЗ 32053-70 Школьный автобус 2011 года в Бийске: цена 120 000 руб., бензин, механика - ...

★ Продажа ПАЗ 32053-70, 2011 год в Бийске



120 000 ₽

Двигатель бензин, 4.7 л
 Коробка передач механика
 Привод задний
 Тип кузова школьный автобус
 Руль левый
 Количество мест 22

Отправка автомобилей
 Из Владивостока и других городов Дальнего Востока и обратно 8800-500-0936

Отчет по VIN-коду

X1M*****

Характеристики
 Паз 32053-70, 2011 год
 4670 см³
 Цвет - желтый
 Тип - Автобусы прочие

Регистрации 1 запись
 Розыск нет

Разрешить все фото

<https://biysk.drom.ru/spec/paz/32053-70/bus/school/45055078.html>

АВТОБУС ПАЗ 32053, 2011... Купить б/у автобус ПАЗ X

mbib.ru Купить б/у автобус ПАЗ 3205 бензин механическая жёлтый школьный 2013 года по цене 117000 рублей №177516...

Продажа б/у автобуса ПАЗ 3205 бензин механическая в селе Ермекеево

117 000 ₽

17 ноя в 06:46 № 17751648 9 (1 сегодня)

Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

Частное лицо
 Место осмотра село Ермекеево, р-н Ермекеевский, Республика Башкортостан, Школьная улица, 11

Показать телефон
 +7 *** ** ** **

Новый	Нет
Пробег	147 036 км
Состояние	Не битый
Владельцы	1



АВТОБУС ПАЗ 32053, 2011 Купить б/у автобус ПАЗ X

mbib.ru Купить б/у автобус ПАЗ 3205 бензин механическая жёлтый школьный 2013 года по цене 117000 рублей №177516...

Новый	Нет
Пробег	147 036 км
Состояние	Не битый
Владельцы	1
Марка	ПАЗ
Модель	3205
Год выпуска	2013
Тип	Школьный
Цвет	Жёлтый
Двигатель	4.67 л / 122 л.с. /
Коробка передач	Механическая
Руль	Левый
Колесн. ф-ла	4x2
Число мест	22
В наличии	Да
Обмен	Невозможен
Таможня	Растаможен
Топл.	Невозможен




Комментарий продавца

ТС ПАЗ 32053-70 на ходу, в удовлетворительном состоянии. Кузов автобуса в удовлетворительном состоянии. Салон в удовлетворительном состоянии. ДВС, КПП в исправном, рабочем состоянии. Ходовая часть в исправном, рабочем состоянии.

6:48 C6 19.11.22

<https://mbib.ru/bus/s-ermekeevo/paz/3205/used/17751648-6c035c>

АВТОБУС ПАЗ 32053, 2011 Купить б/у автобус ПАЗ X

mbib.ru Купить б/у автобус ПАЗ 3205 бензин механическая жёлтый школьный 2011 года по цене 112000 рублей №177073...

МВІВ·RU Авто Мото Коммерческий Войти ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Продажа автобусов → Продажа автобусов р-н Ленинск-Кузнецкий → ПАЗ → 3205 → с пробегом

Продажа б/у автобуса ПАЗ 3205 бензин механическая в р-н Ленинск-Кузнецкий 112 000 Р

13 ноя в 23:45 № 17707301 20 (1 сегодня)



buskrasnodar.ru РЕКЛАМА

Купить автобус ПАЗ Вектор Next
Автобусы в наличии в Техно-темп в городе Краснодар

Узнать больше

70917170 Дилер
Место осмотра р-н Ленинск-Кузнецкий, Кемеровская область, п.Восходящий

Показать телефон +7 *** ** ** *

Новый Нет

6:50 C6 19.11.22

АВТОБУС ПАЗ 32053, 2011 Купить б/у автобус ПА: X

mbib.ru Купить б/у автобус ПАЗ 3205 бензин механическая жёлтый школьный 2011 года по цене 112000 рублей №177073...

Новый	нет
Пробег	150 000 км
Состояние	Не битый
Владельцы	1
Марка	ПАЗ
Модель	3205
Год выпуска	2011
Тип	Школьный
Цвет	Желтый
Двигатель	4.67 л / 124 л.с. /
Коробка передач	Механическая
Руль	Левый
Колесн. ф-ла	4x2
Число мест	25
В наличии	Да
Обмен	Невозможен
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен




Комментарий продавца

Состояние удовлетворительное, рабочее, однако требует ремонт. По периметру кузова имеются очаги коррозии процентов 20, отсутствует аккумуляторная батарея, требуется замена резины, имеются незначительные повреждения сидений. Автобус находится на территории пос. Восходящий в муниципальной собственности Ленинск-Кузнецкого муниципального района.

<https://mbib.ru/bus/r-n-leninsk-kuznetskiy/paz/3205/used/17707301-184b51>

Определение рыночной стоимости для объектов оценки

Расчет стоимости автомобиля методом сравнения продаж

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
		АВТОБУС ПАЗ 32053	АВТОБУС ПАЗ 32053	АВТОБУС ПАЗ 32053	АВТОБУС ПАЗ 32053
1	Цена, руб.	-	145000	120000	117000
2	Год выпуска	2010	2010	2011	2013
3	Продолжительность эксплуатации, лет	12	12	11	9
4	Фактический пробег, тыс.км	220	210	160	147
5	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	18,3	17,5	14,5	16,3
6	Корректировка на уторгование %	-	10	10	10
	Скорректированная цена, руб.	-	130500	108000	105300
	Общее состояние	Требуется капитальный ремонт.	Требуется текущий ремонт.	Требуется текущий ремонт.	Требуется текущий ремонт.
	Корректировка на общее состояние	-	-25%	-25%	-25%
	Скорректированная		97875	81000	78975

	цена, руб.				
	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	Инж.	Инж.	Инж.	Инж.
	Корректировка на тип двигателя	-	97875	81000	78975
	Цвет	Белый	Белый	Жёлтый	Жёлтый
	Корректировка на цвет	-	97875	81000	78975
	Противоугонная система, автоаксессуары.	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на противоугонную систему и автоаксессуары, руб.	-	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		97875	81000	78975
	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта Sc, руб.	85950			

Таким образом, рыночная стоимость транспортного средства, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС по состоянию на 15 ноября 2022 г. составляет:

85 950

(Восемьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.

РАЗДЕЛ 4 Заключение о рыночной стоимости объектов оценки

4.1 Согласование полученных результатов и обоснование итоговой стоимости

Описанными выше различными методами в рамках доходного, метода сравнения продаж и затратного подходов Оценщику удалось найти три ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на **секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.**

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (по 5-балльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

С учетом вышеизложенного, рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости по 5-ти балльной шкале.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3 \quad (17)$$

где: V - обоснованная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 - стоимость объекта, определенная, с использованием затратного подхода, подхода прямого сравнительного анализа продаж и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, подхода прямого сравнительного анализа продаж и доходного подхода соответственно.

№ п. п.	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб., с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб., с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб., с НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., с НДС
1	АВТОБУС ПАЗ 32053	35430	85950		65740

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате производства расчетов по оценке недвижимости по затратному, сравнительному и доходному подходам получены следующие результаты стоимостей недвижимости в рублях с учетом НДС:

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки (согласование результатов)

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

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости объектов оценки различными подходами, либо обоснован отказ от их использования.

Преимущества и недостатки примененных подходов оценивались по 5 критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 10-балльной системе. Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов представлены в таблице ниже.

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	4	6	
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	3	7	
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	7	
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д. В том числе допущения в расчетах.	6	4	
Общее количество баллов	16	24	
		40	
Итоговые весовые коэффициенты	0,40	0,60	

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. В нашем случае, полнота и достоверность информации в рамках данного подхода имеет некоторое преимущество, так как основана на:

- наличие подробных технических паспортов оцениваемых объектов;

- инспекции объекта на дату проведения оценки.

Однако, основным недостатком является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, что особенно важно при использовании объектов как единый комплекс. Кроме того, затратный подход не учитывает ряд рыночных факторов, таких как: рыночная конъюнктура, тенденции изменения рыночной ситуации, местоположение объектов.

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно дохода, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

1. Однако, в нашем случае, доходный подход не применялся.

Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта оценки. Подход сравнительного анализа продаж имеет следующие преимущества:

- это единственный метод, базирующийся на рыночных ценах;
- данный метод отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

Таким образом, веса были распределены следующим образом; доходный – 0; затратный – 0,40; сравнительного – 0,60.

Далее Оценщиком была определена величина рыночной стоимости объектов оценки путем согласования результатов подходов к оценке, примененных в данном Отчете и весов этих подходов.

5.2. Итоговое заключение о рыночной стоимости транспортных средств.

С учетом вышеизложенного в настоящем отчете, а также на основании представленной заказчиком информации, произведенного оценщиком личного осмотра объекта, анализа всех имеющихся материалов и фактов, далее приведены полученные итоговые результаты.

Рыночная стоимость автобуса ПАЗ 32053, рег. № Е 172 КК 01, по состоянию на 15 ноября 2022 г., составляет, с учётом НДС:

65 740

(шестьдесят пять тысяч семьсот сорок) рублей.

Частнопрактикующий оценщик

Маськов С.А.

РАЗДЕЛ 5 Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ
2. Налоговый кодекс РФ
3. Федеральный закон о введении в действие земельного кодекса РФ, №137-ФЗ от 25.10.2001г.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255.
4. Правовое регулирование оценочной деятельности. Составитель А.В. Верховина. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2002.
5. «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», автор – А.А. Марчук, заместитель директора департамента оценки ООО «ФБК» (www.fbk.ru).
6. Ресурсы Интернет

РАЗДЕЛ 8 Приложения

1. Копии предоставленных документов
2. Копии источников информации
3. Копии документов оценщиков



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Маськов Сергей Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 010505517358

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

03 января 2008 года, регистрационный № 002661

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000934 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024775-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Маськову Сергею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22830В4000528-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Маськов Сергей Анатольевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Оплаченная часть : 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек) Подлежащая к доплате часть страховой премии: 2 667 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот шестьдесят семь рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,13333% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ПОДЛЕЖАЩАЯ К ДОПЛАТЕ ЧАСТЬ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» октября 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» октября 2022 г. по «23» октября 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ РАНЕЕ ПОЛИСУ № 22830В4000528 ОТ «20» ОКТЯБРЯ 2022 Г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Адыгейский филиал: г. Майкоп, ул. Пролетарская, д.269

От имени Страховщика:



/М.В. Шеуджен/

Место выдачи Страхового полиса: г. Майкоп

Дата выдачи «24» октября 2022 г.