

## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ .....	2
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3.1. Объект оценки .....	4
3.2. Имущественные права на объект оценки .....	5
3.3. Цель оценки .....	5
3.4. Предполагаемое использование результатов оценки .....	5
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки .....	5
3.6. Вид стоимости .....	5
3.7. Дата оценки .....	5
3.8. Сроки проведения оценки .....	5
3.9. Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка .....	5
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	6
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
6.1. Сведения о Заказчике оценки .....	6
6.2. Сведения об исполнителе .....	6
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	8
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	8
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
11.1. Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	9
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	11
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
13.1. Базовые понятия .....	13
13.2. Обзор общепринятых подходов оценки .....	15
14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД И ОТКАЗ ОТ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	16
15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	16
16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	20
17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	22
18 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	23
19. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	24

Приложение 1. Документы на объект оценки

Приложение 2. Документы оценщика

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Об определении рыночной стоимости автотранспортного средства VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащего Курышевой Марине Александровне

Г- ну Андрееву В.А.

Уважаемый Валерий Александрович!

В соответствии с Договором №1096/2014 от 21.11.2014г. произведена оценка объекта оценки – автотранспортное средство VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне.

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на 21 ноября 2014 года.

Анализ исходной информации представлен в соответствующих разделах Настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта оценки произведена на основании предоставленной документации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. Федерального закона от 24.07.2007г. №220-ФЗ); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256; ФСО №2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №255; ФСО №3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №254.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что обоснованная рыночная стоимость объекта оценки - автотранспортное средство VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне по состоянию на 21.11.2014г. составляет с учетом приемлемой точности:

***795 000 (Семьсот девяносто пять тысяч) рублей.***

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, а так же стоимость оцениваемого объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методике проведения, использованной в отчете, или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю.

Благодарю Вас, за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "Уральский аналитический центр  
независимой оценки собственности"

\_\_\_\_\_/Гимранов Д.С./

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Автотранспортное средство VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне
Оцениваемые права	Собственность
Собственник (правообладатель)	ИП Курышева Марина Александровна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки – автотранспортного средства VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащего Курышевой Марине Александровне
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Основание проведения оценки	Договор №1096/2014 от 21 ноября 2014г.
Дата проведения оценки (дата оценки)	21 ноября 2014 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	17 декабря 2014 года, Отчет №1096/2014
Период проведения оценки	21 ноября 2014г. – 17 декабря 2014г.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Обоснованная рыночная стоимость ИТОГО:

Наименование подхода	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Сумма, руб.
Доходный	0	Не использовался	-
Сравнительный	89	<b>832 698</b>	92 522
Затратный	11	<b>790 809</b>	702 941
<b>ИТОГО</b>		<b>795 463</b>	

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании данных, представленных и проанализированных в настоящем отчете, с учетом принимаемых во внимание объективных факторов, в результате проведенного исследования Оценщик установил, что обоснованная рыночная стоимость объекта оценки - автотранспортное средство VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне с учетом приемлемой точности округления по состоянию на 21 ноября 2014 года составляет:

**795 000 (Семьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Данная оценка произведена только для поставленной в задании на оценку задачи и неприменима для других случаев. Оценка произведена с учетом всех возможных обстоятельств и условий, действительных на дату оценки. В случае существенного изменения обстоятельств Заказчик вправе самостоятельно учесть их либо обратиться для новой оценки.

Оценщик

\_\_\_\_\_

/Зудова Н.Н./

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

На основании Договора №1096/2014 от 21.11.2014г. Заказчик поручает, а Оценщик производит оценку объекта.

Оценщик, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами оценки и другими нормативными актами России, выступает в качестве Независимого Оценщика и имеет все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

## 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 3.1. Объект оценки

Объектом оценки в данной работе является автотранспортное средство принадлежащие VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне.

### 3.2. Имущественные права на объект оценки

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком можно сделать вывод об объеме прав в отношении объекта оценки – оцениваемое имущество принадлежит Курышевой Марине Александровне на праве собственности.

*Право собственности* в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Определение имущественных прав на объект оценки не проводилось.

### 3.3. Цель оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости автотранспортного средства VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне.

### 3.4. Предполагаемое использование результатов оценки

В соответствии с Договором №1096/2014 от 21.11.2014г., Заказчику требуется получить заключение в виде письменного отчета, выполненного в соответствии со Стандартами и обосновывающего величину рыночной стоимости объекта оценки - автотранспортное средство VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне с учетом приемлемой точности округления по состоянию на дату оценки - 21 ноября 2014 года.

Данный отчет требуется Заказчику для предоставления в суд с целью разрешения имущественных споров.

### 3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Результаты оценки объекта оценки не могут быть использованы для иных целей, кроме указанных в отчете.

### 3.6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

В соответствии с определением Федерального Закона "Об оценочной деятельности" (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается: наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с определением Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»), при определении *рыночная стоимость* объекта оценки определяется 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства...

### 3.7. Дата оценки

21 ноября 2014г.

### 3.8. Сроки проведения оценки

С 21 ноября 2014г. по 17 декабря 2014г.

### 3.9. Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка

Оценка определения рыночной стоимости выполняется:

- без проведения специальных видов экспертиз: юридической - правового положения оцениваемого объекта, санитарно-гигиенической и экологической;
- без проведения инвентаризации составных частей объекта оценки, в предположении, что по объекту оценки отсутствуют обременения, оценщик основывается на данных содержащихся в документах, представленных Заказчиком.

#### 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Заявление о соответствии подтверждает, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

#### 5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в следующие этапы:

##### Заключение договора на проведение оценки

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке объекта. Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартными, принятыми Российской и Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объекта оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета.

#### 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

##### 6.1. Сведения о Заказчике оценки

Андреев Валерий Александрович

ИНН 666400346633

НП «УрСО АУ»

ОГРН 1026604954947; ИНН 6670019784; 620014, г.Екатеринбург, ул.Хохрякова, 42

##### 6.2. Сведения об исполнителе

ООО "Уральский аналитический центр независимой оценки собственности", в лице ген. директора Гимранова Данияра Сериковича.

Адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 6а оф. 2907, Тел. (343) 216-53-86.

Электронная почта: [ocenka@e-tagil.ru](mailto:ocenka@e-tagil.ru). Сайт в сети Интернет: [ocenkaek.ru](http://ocenkaek.ru)

ИНН/КПП 6658112515/665801001; ОГРН 1026602327201, дата присвоения 29.10.2002 г.

Членство и сведения о саморегулируемой организации: ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», Свидетельство № 768 от 10.02.2006г.

Страховой полис Страховое ОАО «ВСК» Екатеринбургский филиал № 14440В4001872 от 15.04.2014г. (срок действия с 29.04.2014г. по 28.04.2015г.). Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

### 6.3. Сведения об Оценщике

**Зудова Наталья Николаевна**, является членом НП «СМАОс», № согласно реестру 1440 от 29.12.2007г.

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков №3198 от 10.01.2014г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №718690 по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", Институт профессиональной оценки, г. Москва

Удостоверение о повышении квалификации 2013г. выдано НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» (НОУ ВПО САФБД), регистрационный номер 0347 ДО/13, 54АЕ 000399

Страховой полис Страховое ОАО «ВСК» Екатеринбургский филиал № 14440В4001875 от 15.04.2014г. (срок действия с 29.04.2014г. по 28.04.2015г.). Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности 10 лет.

Ксерокопии необходимых документов приложены в данном отчете (Приложение 2)

## 7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

3. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Оценщик исходил из того, что сведения, полученные им и содержащиеся в настоящем отчете, добыты из источников, заслуживающих доверия. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете содержатся ссылки на источники информации. Рабочие материалы, не вошедшие в отчет, хранятся у Оценщика.

7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Чертежи, фотографии, схемы, приведенные в отчете, носят иллюстративный характер и призваны помочь пользователю данного отчета получить наглядное представление об объектах оценки, и не должны использоваться в каких-либо других целях.

10. Информация по оценке является конфиденциальной и может быть предоставлена только в случаях определения контроля качества при возникновении спорных ситуаций, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.

12. Все производимые в настоящей работе расчеты выполнялись без выделения НДС, поскольку Собственник имущества – физическое лицо, не являющееся плательщиком НДС.

13. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, социальных, правовых и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты оценки и повлиять на экономическую ситуацию в стране, а, следовательно, на стоимость объекта.

14. Величина определяемой стоимости объекта действительна на указанную в отчете дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки (согласно стандартам оценка действительна в течение 6 месяцев), необходим пересчет стоимости объекта по дополнительному соглашению.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости, основанное на документации, предоставленной Заказчиком.

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

1. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО». Оценка недвижимости

Источник информации: [http://smao.ru/ru/documents/standart/article\\_902.html](http://smao.ru/ru/documents/standart/article_902.html)

2. Анализ рынка

Источник информации: <http://sanekua.ru/catalog/volvo.html>,

<http://autokolo.com/avtonovosti/avtomir/novyj-volvo-v60-blistet-v-zheneve.html>,

<http://korrespondent.net/business/auto/1190240-volvo-investiruet-11-milliardov-v-proizvodstvo-legkovyh-avtomobilej>, <http://autokolo.com/avtonovosti/avtomir/legkovye-avtomobili-volvo-teper-kitajskie.html>,

[http://avtovse.ru/c/prop/prop.pl?name=dynam&node=model&node\\_name=Volvo/S%2060](http://avtovse.ru/c/prop/prop.pl?name=dynam&node=model&node_name=Volvo/S%2060)

[http://stolica.ru/cgi-](http://stolica.ru/cgi-bin/prop/prop.pl?name=dynam&node=model&node_name=Volvo%2FS%2040&parent_name=car/Volvo)

[bin/prop/prop.pl?name=dynam&node=model&node\\_name=Volvo%2FS%2040&parent\\_name=car/Volvo](http://stolica.ru/cgi-bin/prop/prop.pl?name=dynam&node=model&node_name=Volvo%2FS%2040&parent_name=car/Volvo)

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения рыночной стоимости имущества, Собственником имущества предоставлены следующие документы:

1. Копия Решения Арбитражного суда Свердловской области от 06 октября 2014г. по Делу №А60-6587/2014 (Приложение 1)

2. Копия Акта инвентаризации автотранспортных средств №1 от 21.11.2014г. (Приложение 1)

3. Копия паспорта транспортного средства 77 ТХ 427906 (Приложение 1)

*Прим.: Правовая экспертиза документов, экспертиза на предмет соответствия копий документов и оригиналов, проверка юридической силы правоустанавливающих документов не проводилась.*

## **10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» «Оценка машин и оборудования», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года, Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года

- Общими понятиями и принципами оценки (ОППО).

- Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка недвижимости.

• Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации ООО «Российское общество оценщиков».

#### Обоснование применения стандартов оценки

В общих положениях каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1, 2, 3) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

## 11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1. Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании:

- изучения представленной документации, полученной в процессе сбора информации;
- консультаций с Заказчиком.

Объектом оценки является автотранспортное VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащее Курышевой Марине Александровне.

Ниже в таблице приведено описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта в соответствии с паспортами транспортных средств.

#### Описание фургонов изотермических

Идентификационный номер (VIN)	YV1BZ985691050662
Марка, модель ТС	VOLVO XC70
Наименование (тип ТС)	легковой
Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	В
Год изготовления ТС	2008
Модель, № двигателя	B6324S 04050807394
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	YV1BZ985691050662
Цвет кузова (кабины, прицепа)	черный
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	238 л.с. 175 кВт
Рабочий объем двигателя, куб. см	3192
Тип двигателя	Бензиновый
Экологический класс	Четвертый
Разрешенная максимальная масса, кг	2400
Масса без нагрузки, кг	1829
Организация-изготовитель ТС (страна)	ВОЛЬВО КАР. КОРПОРЕЙШН (ШВЕЦИЯ)
Одобрение типа ТС № выдано	SE МТО2 Е05871 от 22.04.2008г. САТР-ФОНД
Страна вывоза ТС	Финляндия
Серия, № ТД, ТПО	10009140/120608/0018424
Таможенные ограничения	Не установлены
Наименование организации, выдавшей паспорт	Центральная акцизная таможня
Адрес	109240, г. Москва, ул. Яузская, д.8
Дата выдачи паспорта	29 июня 2007г.
Наименование собственника	Предприниматель Курышева Марина Александровна
Дата продажи	12 июня 2008г.
Документ на право собственности	ДКП от 12.09.2008г.



**Фотографии объекта оценки**

***Вмятина на правой задней двери, царапины,  
повреждение окрасочного слоя***





Согласно спидометра фургона изотермического пробег составляет 186173 км.

На правой задней двери имеется вмятина.

По визуальному осмотру - автотранспортное средство находится в хорошем, ухоженном состоянии.

## 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Крупнейшая шведская компания по производству легковых автомобилей Volvo Car Corporation была основана в 1926 году Ассаром Габриэльсоном и Густавом Ларсоном. Самые знаменитые легковые модели марки - Volvo PV444 (1944 г.), Volvo 240 (выпуск с 1974 по 1993 гг.) и ставший одним из символов автомобилей бизнес-класса Volvo 740/ 760 (1983-2001 гг.). В 1999 году компания была разделена на легковое (Volvo Cars) и грузовое (Volvo Group) подразделения, а контрольный пакет VCC был куплен концерном Ford Motor. Мировой кризис поставил концерн Ford на грань банкротства, и в течение двух лет американский гигант расстался со всеми активами премиальных брендов - Aston Martin, Jaguar и Land Rover, а в марте 2010 года Ford заключил соглашение с частной китайской автомобилестроительной фирмой Zhejiang Geely Group Holding о полной продаже отделения Volvo Cars за \$1,8 млрд (для сравнения: сам Ford в 1999 году выложил за Volvo Cars \$6,4 млрд). Объем производства легковых автомобилей Volvo в 2010 году вырос на 24,5% до 387 802 ед., из них 223 117 ед. было собрано в Генте (Бельгия), 136 323 ед. - на головном шведском заводе в Гетеборге, 9 532 ед. - на шведском СП с Pininfarina в Уде-валле и 17 004 ед. - на первом китайском заводе CFMA-Volvo в Чунцине. Кроме того, небольшой объем автомобилей был собран на условиях контрактной сборки заводами Ford в Таиланде (771 ед.) и Малайзии (1055 ед.). Объем мировых продаж вырос на 11,6% до 373 525 ед. Бестселлер мировых продаж в 2010 году - кроссовер XC60 (80 723 ед.). Ключевые для Volvo Cars рынки сбыта: Европа - 213 286 автомобилей (рост на 12,0%), из них в Швеции было продано 52 894 ед. (рост на 26,5%), США (53 952 ед., снижение на 12,1%) и КНР (30 522 ед., рост на 36,2%). В России в 2010 году было продано 10 650 автомобилей Volvo (рост на 54,5%). Шведский завод Volvo и Pininfarina в Уддевалле прекратит производство в 2013 году после завершения производственного цикла купе-кабриолетов C70 текущего поколения, а новую открытую модель начнут выпускать в Генте (Бельгия). В ближайшей перспективе Volvo Cars полностью откажется от двигателей R5 и R6 в пользу нового поколения 4-цилиндровых турбомоторов. Новый китайский владелец марки планирует построить второй завод в КНР мощностью около 50 000 автомобилей в год. Новинки Volvo в 2011 году - рестайлинг и модернизация моделей V70, XC70 и S80, а также внедорожника XC90. В 2012 году в Женеве ожидается дебют радикально обновленных моделей S40, а премьера нового поколения XC90, видимо, откладывается до 2013 года.

Компания Volvo выставила в Женевском [автоцентре](#) свою новую гибридную модель Volvo V60. Причем, по уверениям создателей, начать её серийное производство можно хоть в следующем году. Среди прочих [автоновостей](#) модель Volvo V60 Plug-in Hybrid одна из самых ожидаемых. Разработчики смело утверждают, что это авто станет одним из самых успешных гибридов в мире благодаря литий-ионным аккумуляторам, подзаряжаемым от розетки. Они позволят автомобилю преодолеть не менее 50 км пути исключительно на электрической тяге. Мощность электромотора 70 лошадиных сил при крутящем моменте 200 Нм. Как только аккумуляторы садятся, автомобиль продолжит движение на дизельном агрегате. Объем этого движка 2,4 литра, мощность 215 лошадиных сил. Стоит отметить, что оба мотора (электро- и дизель) могут работать в паре: один вращает переднюю ось, второй заднюю. Это позволяет значительно снизить расход топлива — всего 1,9 литра «соляры» на 100 км дороги. Примечательно, что расход топлива Volvo V60 Plug-in Hybrid зависит не только от стиля и способа вождения автомобиля, но и от преодолеваемого расстояния. Достаточно лишь ввести в навигатор начальный и конечный пункт пути, и система сама подберет оптимальный вариант энергозатрат, чтобы батареи не разрядились к моменту возвращения.

**Volvo планирует инвестировать \$10-11 млрд в обновление технологий производства легковых автомобилей в рамках нового стратегического плана, осуществляемого после покупки подразделения по выпуску легковых автомобилей китайской Geely Holding Group.**

Как пишет The Wall Street Journal, в пятницу топ-менеджмент Volvo и председатель совета директоров Geely Ли Шуфу планируют в Пекине представить новый план развития компании.

По словам главного исполнительного директора Volvo Стефана Джекоби, компания планирует увеличить мировые продажи к 2020 году до 800 тыс. автомобилей, что более чем вдвое превышает количество проданных автомобилей в 2010 году (373 тыс.).

При этом приблизительно половина роста спроса на автомобили придется на китайский рынок.

"Мы находимся в центре переходного периода - большой трансформации", - сказал Джекоби, который пришел в Volvo из Volkswagen AG после того, как Geely приобрела шведскую марку у Ford Motor Co. в августе прошлого года.

По его словам, компания сможет достигнуть поставленных целей раньше - не к 2020 году, а уже к 2016 году. Инвестпрограмма компании будет сфокусирована, главным образом, на инвестициях в Китай - речь идет о строительстве нового завода, расширении подразделения по выпуску автомобилей класса "люкс" и развитии сети розничных продаж.

Продажи на европейском рынке Volvo планирует довести до 380 тыс. автомобилей ежегодно по сравнению с 242 тыс. автомобилей, проданными в 2010 году. Кроме того, компания делает ставку на развивающиеся экономики, в том числе Россию, Бразилию и Индию. Так, продажи в страны, помимо Китая, Европы и США, составят после реализации инвестплана 100 тыс. автомобилей против 46,5 тыс. в прошлом году.

Автомобильная [промышленность Китая](#) поплняется руками холдинга Zhejiang Geely, который покупает [Volvo](#). Еврокомиссия без колебаний одобрила эту сделку, аргументировав своё решение тем, что такой шаг "не нанесет существенного ущерба конкуренции внутри Европейской экономической зоны". Ведь автомобилей Geely на европейских улицах не много, да и Volvo тоже не занимают большой сегмент рынка в производстве и поставке автозапчастей.

Напомним, что [компания Ford](#) объявила о продаже Volvo китайцам в конце декабря прошлого года. А в марте 2010-го было подписано соответствующее соглашение. Для концерна Ford сделку купли/продажи фирмы Volvo нельзя назвать удачной. Купив шведскую автокомпанию в 1999 году за 6,4 млрд долларов, спустя десять лет Ford удалось её продать лишь за 1,8 млрд долларов. Отметим, что шведский автопроизводитель считается убыточным с 2006 года. В прошлом году потери Volvo составили 1,4 млрд долларов.

Грузовые и легковые автомобили Volvo, которые теперь будут выходить под эгидой марки Geely, получают 900 миллионов долларов инвестиций. Китайцы считают, что такая денежная поддержка должна реанимировать умирающий бренд и заставить его приносить прибыль.

#### легковой автомобиль Volvo S 60 - спрос и динамика изменения цен

##### Динамика цен:

Дата	2014-04	2014-05	2014-06	2014-07	2014-08	2014-09	2014-10	2014-11	2014-12	сейчас
Минимальная цена	375000	375000	375000	398000	380000	380000	380000	340000	347000	458000
Средняя цена	506250	460531	474583	479062	500833	445833	458850	428953	430250	458000
Максимальная цена	550000	558000	558000	558000	558000	492000	492000	488000	458000	458000
Количество предложений	2	2	3	4	4	7	5	4	2	1

#### легковой автомобиль Volvo S 40 ★★★★★ рейтинг модели

Все цены	Фирмы			Изображения			Динамика цен				Отзывы			<a href="#">Следить за ценой</a>					
Дата	2013-01	2013-02	2013-04	2013-05	2013-06	2013-07	2013-08	2013-09	2013-10	2014-04	2014-05	2014-06	2014-07	2014-08	2014-09	2014-10	2014-11	2014-12	сейчас
Минимальная цена	533000	533000	748000	748000	565000	450000	465000	485000	485000	498000	498000	557000	547000	525000	525000	525000	525000	525000	



Средняя цена	550750	533000	773000	748000	584875	567916	465000	485000	563750	513000	547187	557000	548250	525000	548750	52956 2	525000	525000	
Максимальная цена	675000	533000	798000	748000	748000	580000	465000	485000	575000	528000	577000	557000	557000	525000	620000	598000	525000	525000	
количество предложений №	2	1	1	1	2	3	1	1	1	2	2								

### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании Договора №1096/2014 от 21.11.2014г, Заказчику требуется получить заключение в виде письменного отчета, выполненного в соответствии со Стандартами и обосновывающего величину рыночной стоимости объекта оценки на 21.11.2014г., для чего Оценщик выполнил следующий объем работ:

- были собраны и проанализированы исходные данные, имеющиеся у Заказчика;
- фактическое состояние объекта оценки определялось по информации предоставленной Заказчиком;
- были собраны и проанализированы фоновая и текущая информации (реально сложившиеся уровни цен, нормативно устанавливаемые коэффициенты и т.д.);
- выполнен поиск аналоговых данных;
- расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и написание отчета по оценке.

Оценка стоимости любого объекта оценки предполагает собой упорядоченный целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

#### 13.1. Базовые понятия

**Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. [2].

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. [1]

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. [1]

**Оценка** – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте. [6]

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим 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. [4]

**Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. [2].

**Итоговая стоимость объекта оценки** – расчет стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованное оценщиком согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. [2].

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект имущества) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

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

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

**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.[3].

**Балансовая стоимость** - полные затраты на приобретение объекта, включая транспортные расходы, отражаемые в балансе организации и принимаемые по правилам учета основных средств

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. [2].

• **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. [2].

• **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. [2]

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

и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. [2].

**Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки. [2].

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. [2].

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками или планируемой сделки. [2].

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. [2].

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним. [2].

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [2].

**Процедура оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки. [5].

### 13.2. Обзор общепринятых подходов оценки

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. Для этого используются по возможности все три подхода по определению рыночной стоимости, являющихся общепринятыми среди оценщиков.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. [2 ФСО 1].

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод.

В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта имущества на основе совокупности будущих доходов от его использования. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [2 ФСО 1].

Сравнительный подход – принцип определения стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемым. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект, т.е. методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения.

Сравнительный подход объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

- анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
- сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемым объектам;
- проверка достоверности собранной информации и отсеивание ненадежных сведений;
- выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемых объектов.

Сведения о ценах первичного рынка позволяют выполнять расчеты полной стоимости замещения методом сравнения объектов оценки с аналогами. В подавляющем большинстве случаев для оценки привлекаются цены предложения (продавца), которые являются открытыми объявленными ценами и соответствуют стандартным условиям продаж (так называемые базовые цены).

Сравнительный подход при оценке имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

В данной работе сравнительный подход не применялся, поскольку для объекта оценки невозможно подобрать на рынке объекты-аналоги.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и

устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. [3 ФСО 1].

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта оценки за вычетом износа. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется изготовление имущества, аналогичного по назначению и качеству объекту оценки.

Важной самостоятельной задачей в данном подходе является правильное определение износа. Относительным значением степени износа является коэффициент (процент) износа, показывающий долю снижения стоимости вследствие износа по отношению к стоимости (цене) нового точно такого объекта на дату оценки. Полная (без учета износа) стоимость представляет собой либо полную стоимость замещения (при применении сравнительного подхода), либо полную стоимость воспроизводства (при применении затратного подхода), либо полную стоимость пользования (при применении доходного подхода). С позиций задач оценки износ рассматривается как потеря стоимости или обесценение объекта, происходящее в процессе его функционирования и (или) хранения под влиянием ряда факторов. В зависимости от причины возникновения различают три основных вида износа: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический). В данной работе выполнялся расчет только величины физического износа.

#### **14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД И ОТКАЗ ОТ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования. Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем, обусловлена возможностью, получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект.

К оценке данного имущества применить доходный подход невозможно, так как доход создается всем предприятием, на котором эксплуатируется данное транспортное средство, всеми его активами, к которым относится не только материалы, но и недвижимость, оборудование и т.д., исключение составляют объекты: копировальная техника, мини-заводы, автомобили, летательные аппараты, суда и т.п.. Материалы сами непосредственно не могут приносить доход, следовательно, применение доходного подхода невозможно.

#### **15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход в оценке транспортных средств основан на принципе замещения, который гласит: осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Под стоимостью восстановления оцениваемого транспортного средств понимается стоимость воспроизводства его полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость приобретения в текущих ценах нового объекта, полностью идентичного оцениваемому объекту по конструктивным, функциональным и другим характеристикам.

Для расчета восстановительной стоимости транспортных средств используются отпускные цены заводов-изготовителей, оптовые и розничные цены торгующих организаций, действующие на дату оценки.

##### **1. Определение восстановительной стоимости объекта оценки**

**Затратный подход** наиболее успешно используется при оценке переоборудованных, эксклюзивных, раритетных АМТС, их комплектующих. Кроме того, затратный подход успешно используется для корректировки стоимости объектов, имеющих незначительные повреждения (дефекты) или имеющих дополнительное оборудование или при отсутствии некоторых элементов базовой комплектации (некомплектность).

Стоимость объектов оценки определяется затратным подходом с помощью следующих методов:

- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- индексации цен;
- расчет по цене однородного объекта.

**Поагрегатный (поэлементный) расчет** используется в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из составных элементов.

Суть определения стоимости АМТС, их комплектующих *с помощью индексации цен* заключается в приведении стоимости объектов к действующему уровню цен с помощью корректирующих индексов.

Расчет стоимости *по цене однородного объекта* производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления.

Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов оценки производственных факторов.

При оценке АМТС, их комплектующих по цене однородного объекта вначале необходимо определить **стоимость воспроизводства** нового аналогичного объекта, т.е. сумму затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание нового объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Затем полученная стоимость корректируется с учетом физического износа, стоимости устранения аварийных дефектов, функционального износа и экономического устаревания, дополнительной утраты товарной стоимости:

$$C_t = C_0 - C_{\text{физ}} - C_{\text{деф}} - C_{\text{ф}} - C_{\text{э}} - УТС, \text{ руб.}$$

где:  $C_t$  – рыночная стоимость АМТС, руб.;

$C_0$  – стоимость воспроизводства нового аналогичного АМТС, руб.;

$C_{\text{физ}}$  – утрата стоимости из-за естественного физического износа, руб.;

$C_{\text{деф}}$  – стоимость устранения аварийных дефектов, руб.;

$C_{\text{ф}}$  – потеря стоимости из-за функционального износа, руб.;

$C_{\text{э}}$  – потеря стоимости из-за экономического устаревания, руб.;

УТС – дополнительная утрата товарной стоимости, руб.

Определение стоимости воспроизводства.

В качестве стоимости воспроизводства нового объекта оценки выпуск которого не прекращен ( $C_0$ ) принимается рыночная стоимость нового аналогичного объекта ( $C_{0a}$ ) соответствующей комплектации:

$$C_0 = C_{0a} \pm C_{\text{ком}} \pm C_{\text{об}}, \text{ руб.}$$

где:  $C_0$  – стоимость воспроизводства нового объекта оценки, руб.;

$C_{0a}$  – рыночная стоимость нового аналогичного объекта, руб.;

$C_{\text{ком}}$  – стоимость дополнительной комплектации, руб.;

$C_{\text{об}}$  – стоимость дополнительного оборудования, руб.

#### Расчёт розничной цены идентичного транспортного средства

Наименование торговой организации	Адрес	Стоимость, руб.
XC70 D4 Drive-E Kinetic 181 АКПП 8	<a href="http://www.volvocars.com/ru/sales-services/sales/Documents/Volvo_Price_MY15.pdf">http://www.volvocars.com/ru/sales-services/sales/Documents/Volvo_Price_MY15.pdf</a>	1 659 000
XC70 D4 Drive-E Momentum 181 АКПП 8	<a href="http://www.volvocars.com/ru/sales-services/sales/Documents/Volvo_Price_MY15.pdf">http://www.volvocars.com/ru/sales-services/sales/Documents/Volvo_Price_MY15.pdf</a>	1 709 000
VOLVO XC70	<a href="http://www.volvocars.com/ru/sales-services/sales/Documents/Volvo_Price_MY15.pdf">http://www.volvocars.com/ru/sales-services/sales/Documents/Volvo_Price_MY15.pdf</a>	1 729 000
VOLVO XC70	<a href="http://tagil.carsguru.net/catalog/volvo/xc70/">http://tagil.carsguru.net/catalog/volvo/xc70/</a>	1 539 000
<b>Средняя стоимость</b>		<b>1 659 000</b>

Таким образом, стоимость воспроизводства базовой комплектации оцениваемого транспортного средства составляет: 1 585 500 (Один миллион пятьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.

## 2. Определение износа объекта оценки

Для определения величины износа автотранспортных средств существует множество методик. Общим для всех является формула определения совокупного износа:

$$I_{\text{сов}} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})) \times 100\%,$$



где:  $I_{сов}$  – совокупный накопленный износ;

$I_{физ}$  – физический износ;

$I_{функц}$  – функциональный износ;

$I_{внеш}$  – внешний износ.

В настоящей работе для определения износа применяется «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» (Методические рекомендации для судебных экспертов).

#### Расчет величины физического износа

**Износ физический** - относительная потеря стоимости транспортного средства из-за изменения его технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональных, конструктивных и эксплуатационных характеристик транспортных средств. Основными причинами физического износа транспортного средства являются изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, изменение физико-химических свойств конструктивных материалов. Для расчета физического износа используется расчетный метод с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации, в соответствии с **Методическим руководством «По определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД 37.009.015-98**. Физический износ определяется по формуле:

Величина естественного физического износа для АМТС, используемых в некоммерческих целях, ( $I_{физ}$ ) а также их комплектующих определяется по формуле:

$$I_{физ} = (I_б + I_к) \times K, \text{ проценты (4.2.5.)}$$

где:  $I_{физ}$  - естественный физический износ, проценты;

$I_б$  - базовое значение износа объекта, определяемое его сроком службы, проценты;

$I_к$  - корректирующее по пробегу значение износа, определяемое величиной отклонения фактического пробега АМТС от среднегодового, проценты;

$K$  - корректирующий коэффициент, учитывающий условия эксплуатации объекта и вычисляемый по формуле:

$$K = A_1 \times A_2 \times A_3, \text{ (4.2.6)}$$

где:  $A_1$  - коэффициент корректирования износа, учитывающий природно-климатические условия эксплуатации;

$A_2$  - коэффициент корректирования износа, учитывающий состояние окружающей среды в данном регионе;

$A_3$  - коэффициент корректирования износа, учитывающий тип региона, в котором эксплуатировался объект.

В свою очередь:  $I_к = I_1 \times (P_ф - P_c \times D_ф)$ , проценты (4.2.7)

где:  $I_1$  - коэффициент корректирования износа в зависимости от величины отклонения фактического пробега АМТС от среднегодового (равный 0,25% или 0,1% за 1000 км. перепробега или недопробега соответственно);

$P_ф$  - фактический пробег АМТС с начала эксплуатации, тыс.км.;

$D_ф$  - фактический срок службы, лет;

$P_c$  - среднегодовой пробег, тыс.км.

$$I_б = I_2 \times D_ф, \text{ проценты (4.2.8)}$$

где:  $I_2$  - величина износа АМТС за год эксплуатации (значения износа для различного типа АМТС приведены ниже в таблицах), проценты.

Подставив в формулу (4.2.5) значения  $I_б$ ,  $I_к$ ,  $K$  из формул (4.2.6.), (4.2.7.) и (4.2.8.), получим:

$$I_{физ} = (I_2 \times D_ф + I_1 \times (P_ф - P_c \times D_ф)) \times A_1 \times A_2 \times A_3, \text{ проценты (4.2.9)}$$

**Значения фактического пробега ( $P_ф$ ) определяется** по показаниям одометра и учетным документам. В сомнительных случаях определяется расчетным путем по среднегодовому пробегу АМТС.

В этом случае формула (4.2.9) упростится и примет вид:

$$I_{физ} = (I_2 \times D_ф) \times A_1 \times A_2 \times A_3, \text{ проценты (4.2.10)}$$

Для определения срока службы АМТС используются данные паспорта АМТС, свидетельства о регистрации, договора купли-продажи или аналогичные документы.

Показатель	Данные
$I_1$ (%)	0,10
$I_2$ (%)	5,2

$D_{\phi}$ (лет)	6
$P_{\phi}$ (тыс. км)	118,617
$A_1$	1,05
$A_2$	1,10
$A_3$	1,05
$I_{\text{физ.}} (\%)$	<b>43,06</b>

Расчет физического износа в соответствии с *Методическими рекомендациями по проведению независимой технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО N 001MP/СЭ*. Физический износ определяется по формуле:

$$I_{\phi} = 100 * (1 - e^{-\Omega}),$$

Где  $e$  – основание натурального логарифма,  $e \approx 2,718$

$\Omega$  – функция, зависящая от возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Функция  $\Omega$  для фургона отечественного производства имеет вид:

$$\Omega = 0,05 * T_{\phi} + 0,0025 * L_{\phi}, \text{ где}$$

$T_{\phi}$  – возраст транспортного средства, лет,

$L_{\phi}$  – фактический пробег транспортного средства с начала эксплуатации, тыс. км.

$$\Omega = 0,05 * 6 + 0,0025 * 7 * 118,617 = 0,5965$$

$$I_{\phi} = 45,1\%$$

#### Расчет величины физического износа объекта оценки

Наименование объекта оценки	по Методическому руководству «По определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД 37.009.015-98	по «Методическим рекомендациям по проведению независимой технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО» N 001MP/СЭ, %	Принятый к расчету, %
VOLVO XC70	43,06	45,01	<b>44,08</b>

#### Расчет величины функционального износа

**Функциональным устареванием (моральным износом)** называется потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых, конструктивно более совершенных, аналогичных объектов. Способом устранения функционального устаревания является модернизация объекта.

#### Расчет величины внешнего износа

**Экономическое (внешнее) устаревание** – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних макроэкономических факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, приводящими к резкому, катастрофическому падению спроса на определенные объекты (например, катастрофическое падение спроса и цен в 90-х годах на грузовые автомобили ЗИЛ-130 и ГАЗ-53). Экономическое устаревание является неустраняемым видом износа.

#### Расчет функционального износа и экономического устаревания.

Объект оценки может быть уценен по признаку функционального и экономического (внешний износ) устареваний суммарно до 10%. Полученная стоимость может быть снижена дополнительно в диапазоне от 5 до 30%, если на момент осмотра прекращен его выпуск, и еще дополнительно до 15% в случае прекращения выпуска запасных частей для этого объекта.

При принятии окончательного решения о величине снижения стоимости объект оценки необходимо учитывать реальные цены на вторичном рынке.

Функциональный износ и экономическое устаревание в настоящей работе принимается равны 0.

#### Расчет совокупного износа

Расчет совокупного износа оцениваемых фургонов изотермических приведен ниже в таблице.

#### Расчет величины совокупного износа

Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
VOLVO XC70	44,08	0	0	<b>44,08</b>

### **3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

<b>Наименование</b>	<b>Стоимость замещения, руб.</b>	<b>Совокупный износ, %</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
VOLVO XC70	1 659 000	44,08	<b>927 698</b>

По визуальному осмотру были установлены механические повреждения – вмятина, царапины, повреждения окрасочного слоя. В устной консультации, полученной от специалистов автосервисов г. Нижнего Тагила было установлено – стоимость ремонтных работ по устранению выявленных повреждений будет составлять от 90 000 рублей до 100 000 рублей. К расчету принимается средняя арифметическая величина стоимости – 95 000 рублей.

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - автотранспортного средства VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащего Курышевой Марине Александровне, определенная с применением затратного подхода, по состоянию на 21.11.2014г. составляет:*

**832 698 (Восемьсот тридцать две тысячи шестьсот девяносто восемь) рублей.**

## 16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход **наиболее предпочтителен по сравнению с другими подходами** при определении рыночной стоимости АМТС и их комплектующих, в том числе аварийных, не подлежащих восстановлению, крупносерийного и массового производства, имеющих, как правило, развитой рынок, что дает возможность оценщику выбрать достаточное по статистическим критериям количество аналогов. Сравнительный подход наиболее эффективен при использовании статистических методов при сборе и обработке стоимостной информации.

Для анализа рынка используются методы математической статистики. При определении рыночной стоимости объекта оценки обычно используется следующая информация:

- цены сделок купли - продаж;
- цены из периодических изданий и прайс-листов;
- цены из справочно-аналитических изданий.

Полученную информацию обрабатывают с помощью различных статистических методов (корреляционный, дисперсионный, регрессионный анализы и т.п.) с целью определения статистических зависимостей между ценой объекта оценки и параметрами, влияющими на цену.

Наиболее предпочтительной информацией, с точки зрения достоверности, являются цены сделок купли - продаж. Однако, такая информация является малодоступной, поэтому, в основном, используются цены справочно-аналитических и периодических изданий, прайс-листов, скорректированные должным образом при помощи соответствующих методик.

Для определения рыночной стоимости АМТС и их комплектующих необходимо сформировать банк данных по стоимости аналогичных объектов оценки путем подбора аналогов и приведения их стоимости в сопоставимый вид путем ввода корректирующих поправок в виде коэффициентов или надбавок (скидок) к стоимости.

Используют следующие виды поправок:

- на техническую сопоставимость;
- на различия в условиях продажи;
- на временную сопоставимость;
- на различие в комплектации.

Поправки на техническую сопоставимость. Для определения величины поправки используются соотношения между ценами и параметрами объекта оценки.

- типоразмер (мощность двигателя, грузоподъемность, пассажировместимость и т.п.);
- возраст;
- техническое состояние;
- износ.

Внесение поправок на различия в условиях продаж означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают следующие виды поправок:

- на уторговывание;
- на сроки поставки;
- на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме).

Поправка на временную сопоставимость. Величина поправки определяется с помощью индексов или трендов.

По данному подходу оценка производилась методом прямого сравнительного анализа продаж. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже транспортных средств.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами сопоставимых объектов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке транспортного средства проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого транспортного средства, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В общем случае стоимость транспортного средства определяют по формуле:

$$S = ( \text{Цан} * \text{Кмо} * \text{Ко,ан} * \text{K1} * \text{K2} * \dots * \text{Km} ) / n + ( - ) \text{Цдоп}, \text{ где:}$$

Цан – цена объекта-аналога на момент продажи;

Кмо – коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

Ко,ан – коэффициент учитывающий разницу между состоянием оцениваемого объекта и состояния объекта аналога;

K1, K2,...Km- корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров, у оцениваемого объекта и аналога;

n- количество аналогов,

Цдоп – стоимость дополнительных устройств на момент оценки, наличием которых отличаются сравниваемые объекты.

Для расчета стоимости оцениваемого транспортного средства методом сравнительного анализа рынка продаж в рамках сравнительного подхода использовались данные, публикуемые в периодических изданиях, интернет сайты, о предложениях бывших в эксплуатации транспортных средств (адреса указаны в расчетной таблице). Сравниваемые объекты-аналоги - автомобили фургон изотермический стандартной комплектации. Данные по предложениям приведены на дату оценки, следовательно, коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки не учитываем. При расчете методом сравнительного анализа

рынка продаж применялись: коммерческая поправка на уторговывание, поправка на износ, учитывающая год выпуска и пробег автомобиля.

### Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации		<a href="http://ekaterinburg.drom.ru/volvo/xc70/">http://ekaterinburg.drom.ru/volvo/xc70/</a>	<a href="http://ekaterinburg.drom.ru/volvo/xc70/">http://ekaterinburg.drom.ru/volvo/xc70/</a>	<a href="http://ekaterinburg.drom.ru/volvo/xc70/">http://ekaterinburg.drom.ru/volvo/xc70/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili_s_probegom/volvo_xc70_2008_366557720">https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili_s_probegom/volvo_xc70_2008_366557720</a>
Цена предложения, руб.		650 000	580 000	760 000	890 000
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>617 500</b>	<b>551 000</b>	<b>722 000</b>	<b>845 500</b>
год выпуска	2008	2007	2005	2008	2008
возраст (Дф)	6	7	9	6	6
Пробег, тыс. км	118,6173	172,000	203,000	176,000	109,999
Совокупный износ, %	<b>44,08</b>	58	64	55	41
Корректировка на износ		1,41	1,63	1,30	0,99
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>871 354</b>	<b>897 134</b>	<b>936 621</b>	<b>838 126</b>
Затраты на ремонт, руб.		-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>776 354</b>	<b>802 134</b>	<b>841 621</b>	<b>743 126</b>
Количество корректировок		2	2	2	2
Удельный вес корректировок		1	1	1	1
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>		<b>790 809</b>			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - автотранспортного средства VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащего Курьшиевой Марине Александровне, определенная с применением сравнительного подхода, по состоянию на 21.11.2014г. составляет:

**790 809 (Семьсот девяносто тысяч восемьсот девять) рублей.**

## 17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это процесс, в котором суждения и логика применяются для достижения окончательной оценки стоимости. Это не процесс механического усреднения значений, извлекаемых в результате трех подходов, а процесс логических рассуждений, выводов, решений.

Для определения итоговой стоимости объекта оценки сопоставляются преимущества и недостатки примененных подходов.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода:

- сравнительный подход;
- затратный подход.

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

Для согласования полученных с позиции двух подходов (затратного и сравнительного) результатов, применена методика ранжирования оценки критериев стоимости. Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым методом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;

- способность учитывать физические и экономические параметры рынка;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

• каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний или низкий;

- проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;

- по каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;

• определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;

рассчитывается удельный вес каждого метода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего метода к общей сумме баллов.

Наименование подхода		Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру рынка	Способность учитывать параметры оценки	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	ранг	низкий	низкий	низкий	средний		
	балл	0	0	0	1	1	11,1%
Сравнительный подход	ранг	высокий	высокий	высокий	высокий		
	балл	2	2	2	2	8	88,9%
Общая сумма баллов						9	100,0%

Для определения окончательной величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Расчет согласованной стоимости осуществляется по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^3 C_i * W_i$$

где  $i$  – число использованных подходов;

$C_i$  – результат оценки;

$W_i$  – удельный вес подхода.

Результаты расчетов оцениваемых транспортных средств по состоянию на дату оценки - 21.11.2014г. представлены ниже в таблице:

#### Согласованная рыночная стоимость оцениваемых автотранспортных средств

Наименование объекта	Наименование подхода	Удельный вес, %	Значение, руб.	Рыночная стоимость, руб.
VOLVO XC70	Затратный подход	11,1%	832 698	92 522
	Сравнительный подход	88,9%	790 809	702 941
	Общая сумма баллов	100%	795 463	

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки - автотранспортного средства VOLVO XC70, 2008 года выпуска, принадлежащего Курышевой Марине Александровне, по состоянию на 21.11.2014г. составляет:

**795 463 (Семьсот девяносто пять тысяч четыреста шестьдесят три) рубля.**

#### 18 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, Оценщик (ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»), выполнивший работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

• утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными, корректными и соответствуют действительности;

• сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым анализом, мнением и выводами;

• у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по

настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены;

- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 (в ред. Федерального закона от 24.07.2007 №220-ФЗ); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; ФСО №2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.;

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;

- мной была произведена персональная инспекция объекта оценки.

Оценщик \_\_\_\_\_ /Зудова Н.Н./

## 19. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, от 29.07.98г.
  2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)
  3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
  4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
  5. Гражданский кодекс Российской Федерации (части I и II).- М.: Издательская группа ИНФА-М - Норма", 1996г
  6. Кодекс этики Российского общества оценщиков
  7. М.А.Федотова Основы оценки стоимости машин и оборудования. – М: Финансы и статистика, 2006
  8. А.В. Верховина Правовое регулирование оценочной деятельности. – М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2003
  9. А.П. Ковалев Ценообразование при производстве и продаже машин и оборудования. – М.: РОО, 2004
  10. О.С. Назарова, Э.А. Третьякова Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учеб. – практ. пособие. – М.: Дело, 1998
  11. В.П. Антонова Оценка стоимости машин и оборудования: Учеб. пособие. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005
  12. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: Учебник – М.: Интерреклама, 2003
  13. А.И. Попеско, А.В. Ступин, С.А. Чесноков Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учеб. пособие. – М.: РОО, 2002
- А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005