



Московская  
экспертиза  
независимая

# МЭН

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 403; ИНН:5001079926;  
КПП:500101001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с №40702810600460000132 в Филиал № 13  
«Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО); Тел. (495) 648-58-50

## **ОТЧЁТ № 168718/1**

Об оценке рыночной стоимости  
транспортного средства марки  
**VOLKSWAGEN PASSAT**  
регистрационный знак P231MC197

Заказчик	ОАО «Челябинский трубопрокатный завод»
Оценка проведена по состоянию на	22.01.2014 г.
Дата составления отчёта	22.01.2014 г.

## Оглавление

<b>1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Сведения о Заказчике.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Сведения об Исполнителе.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Состояние объекта.....</b>	<b>5</b>
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1. Доходный подход.....</b>	<b>7</b>
<b>6.2. Затратный подход .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3. Сравнительный подход.....</b>	<b>8</b>
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>10</b>
<b>8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>8.1. Заявление о качестве.....</b>	<b>12</b>
<b>8.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия .....</b>	<b>12</b>
<b>8.3. Итоговое заключение о стоимости .....</b>	<b>13</b>
<b>9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>13</b>
<b>10. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>14</b>
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....</b>	<b>15</b>

**Сопроводительное письмо!**

На основании договора №220114 от 22.01.2014 г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости транспортного средства, а именно, легкового автомобиля, VOLKSWAGEN PASSAT, государственный регистрационный знак Р231МС197, (далее «Объект оценки»). Краткая характеристика оцениваемого транспортного средства представлена в таблице №4.

Целью оценки, согласно заданию на оценку, являлось определение оценщиком наиболее вероятной величины рыночной стоимости ТС на дату проведения оценки, с учётом его технического состояния в сложившихся в соответствующем регионе на дату оценки условиях рынка подержанных транспортных средств. Понятие «Рыночная стоимость» раскрыто в п.9. отчёта об оценке.

Результаты оценки могут быть использованы для последующих сделок с транспортным средством.

Работы по оценке проводились 22.01.2014 г.. по состоянию на 22.01.2014 г.. (далее «Дата оценки»). На дату оценки объект свободен от обременений. Собственником является **Открытое акционерное общество "Челябинский трубопрокатный завод"**. Оценка проведена в соответствии с действующим законодательством РФ (п.10).

Расчет стоимости объекта оценки проведен в рамках сравнительного подхода. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете с учетом принятых допущений и ограничений (п.п.8.2).

Проведённые исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, составляет:

---

**350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей.**

С уважением,  
Оценщик ООО «МЭН»

Мусатов Э.А.

## 1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

### 1.1. Сведения о Заказчике

Таблица №1	
Реквизиты	<p>ОАО «Челябинский трубопрокатный завод»            Адрес: 454129, г. Челябинск, ул. Машиностроителей, 21            ИНН/КПП 7449006730/997550001            Р/с 40702810872310001257 Отделение № 8597 Сбербанка России            БИК 047501602            К/с 30101810700000000602            ОГРН: 1027402694186; ОКАТО 75401368000</p>

### 1.2. Сведения об Исполнителе

Таблица №2	
Наименование Исполнителя	<p>ООО «МЭН»            Адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8            Тел: (495) 648-58-50            www.menes.ru</p>
Реквизиты Исполнителя	<p>ОГРН 1105001004514 от 19.10.2010 г., ИНН 5001079926 КПП 500101001,            р/с №40702810600460000132 в Филиал № 13 «Подмосковье» АКБ            «МОСОБЛБАНК» (ОАО).</p>
Сведения специалиста-оценщика Мусатова Эдуарда Александровича	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г.Москва, ул. Забелина, д.3, кор.1, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СРО за № 0011 от 28.10.2010г.)</li> <li>• Сведения об образовании оценщика:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер».</li> <li>– Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> </ul> </li> <li>• Сведения о страховании ответственности оценщика:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Полис № 08905/776/00006/3 от 04.09.2013г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 03.09.2014 г.</li> </ul> </li> </ul>

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №3	
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	<b>350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей.</b>
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	Не применялся
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся

## 3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим направлениям:

- Согласование с заказчиком целей и задач оценки, заключение договора на проведение оценки;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта;
- Расчёт 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 настоящего отчета.

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку была проведена работа по определению величины рыночной стоимости транспортного средства, информация о его физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, износе, правоустанавливающих документах на объект оценки, представлена в нижеследующей таблице.

Таблица №4 Характеристики Объекта оценки	
Марка, модель	VOLKSWAGEN PASSAT
Тип ТС	Легковой
Год выпуска	2008
Цвет	Серый
Идентификационный № (VIN)	WVWZZZ3CZ8E221289
Номер шасси	OTCYTCTBYET
Номер кузова	WVWZZZ3CZ8E221289
Мощность двигателя, лс	160
Собственник ТС	ОАО «Челябинский трубопрокатный завод»
Регистрационный знак	P231MC197
Паспорт транспортного средства	77 TX 304691
Пробег, (км)	459 563
Состояние	Хорошее

Характеристики объекта оценки указанные в таблице №4 получены из документов предоставленных заказчиком.

##### 4.1. Состояние объекта

Таблица №5		
Состояние	Коэффициент	Описание
Отличное	5	Отсутствие царапин на кузове и в салоне. Салон не нуждается в чистке, пробег за год менее 20000 км, общий пробег менее 120000 км. Двигатель и управление в отличном состоянии.
Хорошее	4	Наличие мелких и средних царапин и вмятин, мелкие следы ржавчины, требуется небольшая чистка салона. Допускается наличие заменённых элементов кузова, в результате неосторожного маневрирования или незначительной аварии, без повреждений силовых агрегатов и без нарушения геометрии кузова.
Удовлетворительное	3	Наличие многочисленных крупных и мелких царапин, вмятин и следов ржавчины на кузове. Потребность в мелком кузовном ремонте. Неясный цветовой внешний вид, невозможность восстановления цвета только полировкой.
Неудовлетворительное	2	В целом состояние кузова плохое, требуется восстановление внутри и снаружи. ТС бывшие в аварии, в том числе с нарушением геометрии кузова, частично восстановлены.
Утиль	1	ТС в непригодном для использования по прямому назначению состоянии, связанным с невозможностью его восстановления по техническим причинам, по причинам морального устаревания, или по причинам экономической нецелесообразности.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

2012 год был весьма щедрым на новинки. Пожалуй, одним из главных хитов 2012 года стал кроссовер Renault Duster, сборка которого началась на московском «Автофрамосе» еще в конце 2011 года. В продажу автомобиль поступил весной, и на него уже образовались многомесячные очереди, которые в некоторых случаях растянулись и на год. Более того, в октябре и ноябре Duster стал самым продаваемым внедорожником в России.

Российские дилеры Opel начали продажи нового кроссовера Мокка, а компания Peugeot выпустила на рынок новую модель – седан 508. Также нельзя не отметить, что калужский завод «ПСМА Рус» в начале июля запустил серийное производство нового седана Peugeot 408, который разрабатывался специально для российского рынка. При этом новинка стала первой моделью, выпущенной на этом предприятии по полному циклу. Новыми моделями отметились и корейский производитель KIA. К примеру, в марте начались продажи нового Rio в кузове «хэтчбек», производство которого стартовало на петербургском заводе Hyundai в середине января. Помимо этого, дилеры KIA начали продажи нового седана Optima, с которым марка вышла в сегмент бизнес-класса.

Российские дилеры Lifan начали продажи нового кроссовера X60. А компания Geely Motors представила в России новую флагманскую модель D-класса – Emgrand. Корейский Hyundai также представил в этом году новый седан D-класса – модель i40. Отметилась новинкой и японская Toyota, дилеры которой начали продажи минивэна премиум-класса Alphard.

В начале года на российский рынок вышло новое поколение Chevrolet Aveo, в то время как предыдущее сменило не только название, но и марку. Теперь эта модель производится на Запорожском автозаводе (ZAZ) и носит имя Vida. Отметим также, что украинский автопроизводитель теперь имеет нового дистрибьютора на территории РФ – ЗАО «ЗАВТОРУС». В свою очередь прежний дистрибьютор ZAZ в России – компания «Квингрупп» - теперь имеет дистрибьюторское соглашение с китайской маркой FAW, легковые автомобили которой официально дебютировали в нашей стране в этом году. Первой моделью, представленной для заказа, стал бизнес-седан Besturn B50. Позже к нему добавились седан V5 и хэтчбек V2.

Компания Volkswagen Group RUS запустила на мощностях ГАЗа производство кроссовера Skoda Yeti по полному циклу. Mazda и Sollers официально открыли совместное предприятие во Владивостоке, на котором уже собирают кроссовер CX-5, а в будущем планируют расширить производственную линейку. Кстати, японская компания возобновила продажи в России кроссовера CX-9, ушедшего с нашего рынка три года назад.

В апреле АВТОВАЗ приступил к производству универсала повышенной вместимости LADA Largus, который стал первой моделью автозавода на платформе B0, принадлежащей альянсу Renault-Nissan. Старт продаж Largus состоялся в июле, а очередь на этот автомобиль в салоне официального дилера может составить до полугода.

Летом на Ижевском автозаводе началась сборка LADA Granta, которая пришла на смену вазовской «классике», ставшей уже историей. Таким образом, в этом году «семерка» и «четверка» покинули ижевский конвейер, так же как и фургон ИЖ-27175. В результате марка «ИЖ» прекратила свое существование, а за счет новых производственных мощностей LADA Granta вырвалась в лидеры рынка.

В декабре на конвейере АВТОВАЗа появилась первая в его истории иномарка – седан Nissan Almera, который также будет выпускаться на линии B0. В продажу автомобиль поступит в феврале, и, по всеобщему мнению, должен стать одним из хитов рынка в 2013 году. Кроме того, альянс Renault-Nissan фактически устанавливает контроль над флагманом отечественного автопрома, создав совместное предприятие с госкорпорацией «Ростехнологии».

В этом году впервые в истории АВТОВАЗа начался выпуск автомобилей LADA с автоматической коробкой передач. Первой моделью, на которую был установлен «автомат» японского производства, стала «Гранта». В следующем году АКП должна появиться и на «Калине».

Госкорпорация «Ростехнологии» и власти Белоруссии после полутора лет переговоров достигли «принципиальных договоренностей» о слиянии КАМАЗа и МАЗа, хотя уточняющие переговоры еще могут произойти.

Из не очень позитивных событий уходящего года можно отметить то, что китайский автопроизводитель Haima прекратил выпуск своих автомобилей на заводе «Дервейс» из-за разногласий с партнером. В то же время компания «Ё-Авто» переносит сроки запуска в производство гибридных «Ё-мобилей» на конец 2014 года вместо ранее запланированного конца текущего года, что в принципе было вполне ожидаемо.

Но, пожалуй, одним из главных событий 2012 года не только для авторынка, но и для всей российской экономики, стало вступление нашей страны в ВТО. Вследствие этого с 23 августа в России были введены новые ввозные пошлины для автомобилей, которые снизились с 30% до 25%. Такие тарифы будут

действовать на протяжении трех лет с момента присоединения. В дальнейшем пошлины продолжат снижаться, и к 2019 году ставка должна составить 15%. Между тем с 1 сентября в России начал действовать утилизационный сбор для автомобилей, который в целом призван компенсировать снижение ввозных пошлин. Но эта мера кардинально на продажи не повлияла, ведь российский рынок все-таки более подвержен влиянию макроэкономических факторов, а не мер регулирующего характера.

## 6. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости, осуществляется с учетом всех факторов, влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении рыночной стоимости используют три основных подхода:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению стоимости оцениваемого объекта.

### 6.1. Доходный подход

#### Основные принципы доходного подхода

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учёта количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

#### Обоснование неприменения доходного подхода

Согласно п.20 ФСО №1, в процессе работы над определением стоимости объекта оценки оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки, так как на дату оценки он не использовался в коммерческих целях. Расчёт же потенциальной прибыли от использования объекта в коммерческих целях, не имея достоверных данных о расходах за достаточный период времени, связанных с эксплуатацией конкретного ТС, оценщик считает некорректным.

### 6.2. Затратный подход

#### Основные принципы затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которого предполагается, что никто из рационально мыслящих людей, не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта, с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью восстановления или стоимостью замещения без учета износа и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Данный подход применяется в основном для оценки видов стоимости, связанных с ремонтом ТС, определением величины материального ущерба от его повреждения или внесением изменений в его конструкцию в процессе эксплуатации. Кроме того, он возможен при оценке ТС, изготовленных по индивидуальным проектам, и также при восстановлении раритетных автомобилей.

#### Обоснование неприменения затратного подхода

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не позволяет определить реальную рыночную стоимость, поскольку при его применении практически не принимаются во внимание рыночная конъюнктура и прибыльность объекта.

### Определение величины износа

Основным фактором при исчислении физического износа является физическое состояние машин и оборудования, которое выражается в их обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния оборудования под воздействием различных факторов.

В зависимости от технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

Неустрашимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей технических средств или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прост стоимости соответствующего объекта.

## 6.3. Сравнительный подход

### Основные принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности - аналоги, которые были проданы или, предложены к продаже. Затем делаются корректировки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных групп или видов машин, оборудования и транспортных средств. Главная проблема в этом случае - трудность с получением необходимой информации, выбором сопоставимого объекта, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик сопоставимого и оцениваемого объектов. При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выражающих зависимость средней цены объекта от комплектации и значений его технических характеристик.

Исходя из технического описания и характеристик объекта, для определения его рыночной стоимости применялся метод статистического моделирования стоимости.

### Метод статистического моделирования стоимости

Статистический метод расчета поправок – метод регрессионного анализа. Для задачи оценки рыночной стоимости в настоящей работе применён метод классической линейной регрессии, основанной на методе наименьших квадратов (МНК).

Например, имеется выборка из  $n$  известных значений цен объектов-аналогов  $y_1, y_2, \dots, y_n$ . И оценщиком выделено  $k$  характеристик объекта, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как  $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}, i=1, \dots, n$  для объектов-аналогов и  $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$  – для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, i = 1, \dots, n$$

К этому же виду могут быть приведены степенная  $\tilde{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, i = 1, \dots, n$  (2)

и показательная  $\tilde{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, i = 1, \dots, n$  (3) зависимости.



После логарифмирования правых и левых частей получим:

$$\ln \tilde{y}_i = \ln a_0 + a_1 \ln x_{i1} + a_2 \ln x_{i2} + \dots + a_k \ln x_{ik}, i = 1, \dots, n \quad (4) \text{ и}$$

$$\ln \tilde{y}_i = \ln a_0 + x_{i1} \ln a_1 + x_{i2} \ln a_2 + \dots + x_{ik} \ln a_k, i = 1, \dots, n \quad (5)$$

После замены переменных  $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$ ,  $x'_{ij} = \ln x_{ij}$  для  $i = 1, \dots, n$  и  $j = 1, \dots, k$

$a'_0 = \ln a_0$  в первом случае и  $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$ ,  $a'_i = \ln a_i$  для  $i = 1, \dots, n$ .  $a'_0 = \ln a_0$  – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение  $\tilde{y}_i$ , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для  $i$ -того аналога, могут отличаться от значения стоимости  $y_i$ , известного на рынке:  $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$ . МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации суммы квадратов отклонений:  $\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$ .

### Особенности применения метода статистического моделирования стоимости

Рассмотренная регрессионная модель достаточно просто реализуется с помощью табличного процессора MS Excel, точнее инструмента РЕГРЕССИЯ надстройки MS Excel «Анализ данных».

При этом необходимо помнить, что задачи индивидуальной оценки имеют ряд особенностей, требующих дополнительного внимания и обработки рыночных данных.

В первую очередь это связано с требованием по количеству объектов аналогов, используемых при расчете сравнительным подходом.

Рынок ТС является замкнутым в рамках того или иного территориального образования и, как следствие, в фиксированный промежуток времени на нем имеется информация о весьма ограниченном количестве сделок с близкими аналогами оцениваемого объекта. Поэтому на практике в большинстве случаев стандартные требования к объему  $n$  рыночных данных (превышение в 5-7 раз количества используемых моделью независимых факторных переменных) оказываются невыполнимыми. Применительно к наиболее распространенным значениям числа основных влияющих факторов – 4-7, позволяющих строить адекватные модели для отдельных сегментов рынка, необходимый объем выборки однородных рыночных данных должен составлять порядка 25-50 сделок или предложений к ним.

Данные требования ориентированы на классическую постановку задач статистического моделирования, характерную для массовой оценки, когда главной целью исследования является выявление отдельного влияния каждого из факторов на исследуемую величину (результатирующий признак). Применительно к задачам индивидуальной оценки объектов, такой подход можно считать избыточным. Основной целью индивидуальной оценки является количественное определение суммарного результирующего влияния основных ценообразующих факторов на значение стоимости объекта.

Важной особенностью является необходимость учёта в регрессионной модели факторов разной, в том числе и неколичественной, природы. Значения числовых характеристик могут быть как непрерывными, так и дискретными. Неколичественные признаки также могут быть различны: порядковые (качественные) – выраженные в баллах, рангах и характеризующие степень проявления того или иного качества, и номинальные, значения которых не связаны никаким естественным упорядочением, например, описывающие различное состояние объектов.

В задачах индивидуальной оценки чаще приходится сталкиваться с порядковыми признаками, поскольку:

- при формировании исходной выборки рыночных данных стараются отобрать сопоставимые объекты, принадлежащие, как правило, одному классу;
- эксперт обычно в состоянии высказать экономическую гипотезу о характере влияния значений признака на оцениваемую величину, хотя и не может дать четкого количественного выражения этого влияния.

Из номинальных чаще всего встречаются бинарные признаки, описывающие наличие/отсутствие какого-либо качества.

Теория линейных регрессионных моделей с ненулевым свободным членом не накладывает ограничений на характер значений числовых признаков (непрерывные, дискретные). Кроме того, значения (градации признака) инвариантны относительно линейных преобразований, то есть безразлично, какова точка отсчета и масштаб (цена деления) шкалы. Поэтому неколичественные признаки могут быть учтены в регрессионной модели после присвоения их значениям некоторых числовых меток (оцифровки). Оцифрованные признаки описываются обычно с помощью дискретных шкал с некоторым фиксированным количеством градаций.

**Расчёт стоимости**

При использовании метода статистического моделирования стоимости в рамках сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа предложений на продажу;
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, физических характеристиках и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж, расчет средней стоимости;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При подборе аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, сети Интернет, консультаций с сотрудниками автосалонов). По результатам подбора аналогов оценщиком была составлена таблица №6, где представлена характеризующая объекты-аналоги информация. А так же, указана ссылка на источник получения данных.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="http://cars.auto.ru/cars/used/sale/54589377-0fd434.html">http://cars.auto.ru/cars/used/sale/54589377-0fd434.html</a>	<a href="http://cars.auto.ru/cars/used/sale/54278441-481f7e.html">http://cars.auto.ru/cars/used/sale/54278441-481f7e.html</a>	<a href="http://cars.auto.ru/cars/used/sale/57206213-15f5d.html">http://cars.auto.ru/cars/used/sale/57206213-15f5d.html</a>	<a href="http://cars.auto.ru/cars/used/sale/54706965-460a.html">http://cars.auto.ru/cars/used/sale/54706965-460a.html</a>
Описание	VOLKSWAGEN PASSAT, 2008 г.в., Серый цвет, пробег 459 563 км., Хорошее состояние	VOLKSWAGEN PASSAT, 2008 г.в., Серый цвет, 91 000 км., Хорошее состояние	VOLKSWAGEN PASSAT, 2008 г.в., Синий цвет, 86 000 км., Отличное состояние	VOLKSWAGEN PASSAT, 2008 г.в., Черный цвет, 110 704 км., Отличное состояние	VOLKSWAGEN PASSAT, 2008 г.в., Коричневый цвет, 130 000 км., Хорошее состояние
Год выпуска	2008	2008	2008	2008	2008
Стоимость		<b>510 000</b>	<b>535 000</b>	<b>549 000</b>	<b>560 000</b>
Корректировка на уторговывание		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена		484 500	508 250	521 550	532 000
Корректировка на год выпуска		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		484 500	508 250	521 550	532 000
Корректировка на тип двигателя		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		484 500	508 250	521 550	532 000
Корректировка на пробег		33,17	33,62	31,4	29,65
Скорректированная цена		323767	337350	357783	374262
Корректировка на тех. состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		323767	337350	357783	374262
Корректировка на комплектацию		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		323767	337350	357783	374262
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Итоговая стоимость, округленно, в рублях		350 000			
<b>Вес аналога определяем исходя из принципа - чем меньше корректировок, тем больше вес.</b>					

Далее Оценщик отобрал наиболее существенные ценообразующие факторы. Оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Год выпуска
- Состояние объекта
- Пробег

Транспортное средство, бывшее в употреблении, может быть учтено по признаку морального старения на 2% исходя из расчетной величины стоимости, полученной в результате корректировки с учетом всех рассмотренных ранее ценообразующих факторов. Полученная стоимость может быть снижена дополнительно в диапазоне до 30%, если на момент осмотра прекращен выпуск транспортного средства оцениваемого варианта, и дополнительно до 50% в случае прекращения выпуска запасных частей для этого транспортного средства.

*Корректировка на торг:*

На этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок автотранспорта имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект. Объектам аналогам была присвоена корректировка **минус 5%**.

*Корректировка на тех. состояние:*

Так как объекты аналоги находятся в примерно одинаковом состоянии, как и объект оценки, корректировка не применялась.

*Корректировка на пробег:*

По показаниям одометра у объекта оценки пробег составляет 459 563 км, что отличается от пробегов аналогов. Корректировка определялась согласно «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учётом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изм. №1», где процент износа на 1000 км пробега составляет:

2. Для легковых автомобилей иностранного производства

№ п/п	Тип двигателя	Рабочий объем двигателя, куб. см	Величина показателя износа, %
1.	Бензиновый	до 1,500	0,38
		1,600	0,24
		1,800	0,18
		2,000	0,20
		свыше 2000	0,23
2.	Дизельный	не ограничено	0,23
3.	Турбо - дизельный	не ограничено	0,26

Значение коэффициента торможения авторы указанного выше источника рекомендуют выбирать в диапазоне 0,02...1,50, что при отличии пробега объекта оценки от пробега объекта-аналога в 2-7 раз предполагает введение поправки от 0,1 до 0,9, в зависимости от величины разницы в пробеге. Такой разброс недопустимо велик.

Разница показаний пробегов	Тормозящий коэффициент
до 3 раз	0,1
3-4 раз	0,3
4-5 раз	0,5
5-6 раз	0,7
6-7 раз	0,9

В данном отчете было принято ввести коэффициент торможения в размере 0,5 с учетом различий в

пробегах объекта оценки и объектов аналогов.

Проценты корректировок к аналогам:

Аналог 1:  $((459\ 563-91\ 000)*0,18)*0,5 = 33,17\%$  со знаком минус

Аналог 2:  $((459\ 563-86\ 000)*0,18)*0,5 = 33,62\%$  со знаком минус

Аналог 3:  $((459\ 563-110\ 704)*0,18)*0,5 = 31,4\%$  со знаком минус

Аналог 4:  $((459\ 563-130\ 000)*0,18)*0,5 = 29,65\%$  со знаком минус

Стоимость объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода, методом статистического моделирования, с учётом корректировок, принимается равной **350 000 рублей**.

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой стоимости объекта, оценщик обязан произвести согласование результатов, полученных по итогам определения стоимости в рамках различных методов и подходов к оценке. В настоящем отчёте для определения стоимости объекта оценки оценщик проанализировал возможность применения каждого из трёх общепринятых подходов к оценке, и пришел к выводу исходя из цели и назначения оценки а также из характера оцениваемого объекта о целесообразности расчёта стоимости сравнительным подходом и отказа от использования подходов затратного и доходного. Таким образом, вес сравнительного подхода приравнивается единице, а итоговая стоимость объекта оценки приравнивается к стоимости определённой сравнительным подходом и составляет **350 000 руб.**

## 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 8.1. Заявление о качестве

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

### 8.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта

- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и только в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку.
- Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными.
- Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

- Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что на свободном рынке объект будет продан по цене, указанной в данном отчете.

### 8.3. Итоговое заключение о стоимости

Проведённые исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, составляет:

---

**350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей.**

*С уважением,  
Оценщик ООО «МЭН»*

*Мусатов Э.А.*

## 9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Вмятина** - повреждения различной формы и размеров, характеризующиеся вдавленностью поверхности.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости. «...На дату определения стоимости объекта оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату определения стоимости объекта, а не на прошлую или будущую дату.

**Деформация** - изменение формы и размеров тела (детали, конструкции) в результате внешних воздействий без изменения его массы.

**Затраты** - денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

**Затраты воспроизводства** - затраты на создание идентичного нового объекта.

**Затраты замещения** - затраты на создание аналогичного нового объекта.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Качественный признак** - это признак, характеризующий некоторое свойство и состояние, а также наличие или отсутствие данного свойства у данного объекта.

**Количественный признак** - это признак, отдельное значение которого, полученное в результате измерения, наблюдения или расчета, выражается определенным числом.

**Комплектация** - оснащение АМТС устройствами, оборудованием.

**Комплектующие** - агрегаты, узлы, детали, входящие в конструкцию АМТС.

**Коррозия** - процесс разрушения твердых тел, вызванный действием химических факторов, реакций, протекающих на поверхности тела, материала при его взаимодействии с внешней средой.

**Легковой автомобиль** - транспортное средство, предназначенное для перевозки пассажиров и имеющих не более 8 мест для сидения, не считая место водителя.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Оборудование** - совокупность механизмов, устройств, приборов, необходимых для работы АМТС.

**Отчет об оценке** - результаты оценки стоимости, оформленные в письменной форме в соответствии с требованиями статьи 11 Закона "Об оценочной деятельности".

**Повреждение** - причинение вреда, поломка.

**Полуприцеп** - самоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи седла.

- транспортное средство, не оборудованное двигателем и предназначенное для движения в составе с механическим транспортным средством. Термин распространяется также на полуприцепы и прицепы-ропуски (ПДД - 1998 г.);
- самоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи дышла; обычно имеет поворотное устройство.

**Ремонт** - исправление повреждений, неисправностей.

**Рыночная стоимость** – (п.3 ФСО №2) это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

**Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время)** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

**Транспортное средство** - (40-ФЗ от 25.04.2002) устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## 10. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных

сделках, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих автосалонов. Пользователь отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчёте. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

**Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:**

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г(в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
2. Федеральный закон от 27.07.1998 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 13.07.1998 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
4. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.1998 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
5. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.1998 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
6. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.1998 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
8. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, №4 разработанное ГНЦ «НАМИ», утвержденное Министерством Экономики РФ 04.07.1998г. и согласованное Министерством Юстиции РФ от 25.02.1998г.;
9. Оценка машин и оборудования. – Учебные материалы, под редакцией О.С. Назарова, Э. А. Третьякова М:- МАОК , 1998;
10. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (изд. НАМИ).

## **11.ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

1. Фото таблица
2. ПТС (копия)
3. Свидетельство о членстве оценщика (копия)
4. Страховой полис оценщика (копия)