

**Администрация Алексеевского
муниципального образования**

ОТЧЕТ № 08-01/19

об определении рыночной стоимости
месячной арендной платы за мусоровоз КО-
440-2.

Дата проведения оценки
28.01.2019

Дата составления отчета
31.01.2019



Иркутскаудит
Аудит и консалтинг

Главе Администрации
Алексеевского муниципального
образования
А. М. Селиванову

Уважаемый Александр Михайлович!

На основании договора на проведении оценки № О 10-28-01/19 от 28 января 2019 года оценщик АО «Иркутскаудит» провел оценку рыночной стоимости арендной платы за мусоровоз КО-440-2.

Оценка проведена по состоянию на 28 января 2019 года на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений экспертов. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства Экономического Развития и Торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297 - 299, а также рекомендованными методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость месячной арендной платы оцениваемого транспортного средства по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

15 100
(Пятнадцать тысяч сто) рублей.

С уважением,

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

Оглавление

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
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	6
3.1. ВИДЫ СТОИМОСТИ	6
3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	6
3.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
3.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	8
4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
5. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА	10
5.1. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	11
6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	13
6.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	13
7. ОБЗОР РЫНКА	14
7.1. РОССИЙСКИЙ РЫНОК ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ 2019 ГОДА	14
7.2. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	18
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	18
8.2. ИНСПЕКЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	18
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
8.4. ОБЗОР ПОДХОДОВ.....	18
8.4.1. Затратный подход	19
8.4.2. Сравнительный подход	19
8.4.3. Доходный подход.....	19
8.4.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов.....	20
8.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	20
8.5.1. Определение стоимости методом сравнения продаж.....	20
8.5.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	21
8.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	22
8.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	22
8.7.1. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы методом прямой капитализации.....	22
8.7.2. Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду.....	22
8.7.3. Расчет операционных расходов за определенный период времени.....	23
8.7.4. Расчет ставки капитализации	23
8.7.5. Расчет действительного валового дохода	23
8.7.6. Оценка недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	23
8.7.7. Расчет потенциального валового дохода.....	23
8.7.8. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы	23
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	24
9.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	24
9.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	24
10. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	25

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем Отчете объектом оценки является:

Регистрационный знак	Наименование, марка	Серия, номер ПТС	Идентификационный №	Тип ТС	Дата изготовления	Модель № двигателя	Шасси №	Кузов (кабина) №	Цвет
C484УН38	КО-440-2	52 МС 832882	XVL4832138 0001205	Мусоровоз	2008	Д245.7Е3. 409951	3309008097 4674	33070080161 648	Белый

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате проведенной оценки, оценщиком был осуществлен сбор и обработка информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости. Был определен и проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции его развития, а так же другая информация.

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объектам оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Регистрационный знак	Наименование	Сравнительный подход, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб. (округленно, без учета НДС)
C484УН38	КО-440-2	1 592 055	15 100

2. Общие сведения

2.1. Определение задания на оценку

Объект оценки	Мусоровоз КО-440-2 – 2008 г. в. Характеристика оцениваемого имущества приведена в п 6.2. «Характеристика объекта оценки» настоящего Отчета.
Оцениваемые права	Право собственности
Основание проведения оценки	Договор № О 10-28-01/19 от 28 января 2019 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости месячной арендной платы за оцениваемый объект
Назначение оценки	Рыночная стоимость имущества будет использована для сдачи в аренду
Срок проведения оценки	с 28 по 31 января 2019 года
Дата определения стоимости	28 января 2019 года
Дата составления отчета	31 января 2017 года
Собственник объекта оценки	Администрация Алексеевского муниципального образования
Заказчик оценки	Администрация Алексеевского муниципального образования
Порядковый номер отчета	08-01/19

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Реквизиты Оценщика

Организационно-правовая форма и наименование	Акционерное общество «Иркутскаудит»
Месторасположение	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, дом 8, 1 этаж
ИНН / КПП	3807000149/380801001
ОГРН	1023801017712 от 21.10.2002
Генеральный директор	Шивкова Нина Леонидовна
Телефон/факс	(3952) 34-17-12, 24-31-43
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	Страховщик – СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности от 26.06.2018 № 433-233-044038/18, страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период действия страхового полиса – с 01.07.2018 по 30.06.2019.

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Галушко Никита Григорьевич	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (свидетельство о членстве в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 1783 от 21.09.2015)
	Профессиональный оценщик (Дипломы о профессиональной переподготовке Центра профессионального дополнительного образования Института повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права, № 382402931606 от 29 июня 2015 года, № 382400506655 от 15 мая 2015 года)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 003701-2 от 16.02.2018
	Страховщик – САО «ВСК», полис № 1700SB4001546, период страхования – с 01.06.2017 по 31.05.2020
	Стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет

Сведения о прочих специалистах принимавших участие в оценке

Сведения о прочих специалистах	Другие специалисты к проведению оценки не привлекались
--------------------------------	--

Реквизиты Заказчика

Полное наименование заказчика	Администрация Алексеевского муниципального образования
Юридический / почтовый адрес	666712, Иркутская область, Киренский район, п. Алексеевск, улица Чапаева, 65
Глава	Селиванов Александр Михайлович
ИНН/КПП	3831004056 / 383101001
ОГРН	1053831009484

3. Используемая терминология и процесс оценки

3.1. Виды стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В ст. 3 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» дано следующее определение рыночной стоимости.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение *рыночной стоимости* права собственности на объект недвижимости. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое 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.

3.3. Термины и определения

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

При *определении цены* - объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При *определении стоимости* - объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость - объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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.

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При *установлении затрат* - определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При *определении наиболее эффективного использования* - объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При *проведении экспертизы отчета* - об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции - объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

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.

Автотранспортное средство - механическое транспортное средство, имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг. Снаряженная масса определяется как масса полностью заправленного (топливом, маслами, охлаждающей жидкостью и пр.) и укомплектованного (запасным колесом, инструментом и т.п.) транспортного средства, но без груза или пассажиров, водителя или другого обслуживающего персонала и их багажа. Автотранспортные средства подразделяются на пассажирские, грузовые и специальные. В состав пассажирских автотранспортных средств входят легковые автомобили и автобусы. К грузовым автотранспортным средствам относятся грузовые автомобили, в том числе специализированные. К специальным автотранспортным средствам относятся автомобили со специальным оборудованием, предназначенным для выполнения различных, преимущественно нетранспортных, работ.

3.4. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы (ФСО-1,):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки;
 - Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии оцениваемого имущества, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика;
 - Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - Составление (написание) отчета об оценке.

4. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности 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.
3. 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.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. 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.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

5. Использованные материалы нормативного характера

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
6. Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
7. Стандарты и правила оценки НП «СРОО «Экспертный совет».

Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

5.1. Использованная литература

1. Учебник под ред. М.А.Федотовой, Основы оценки стоимости машин и оборудования, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2006 г.
2. Учебник под ред. М.А.Федотовой, Практика оценки стоимости машин и оборудования, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2007 г.
3. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7.
4. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15.
5. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.

6. Сведения об объекте оценки

6.1. Перечень используемых документов

В ходе проведения работ по оценке оценщиком от Заказчика получены копии следующих документов:

1. Паспорт транспортного средства 52 МС 832882.

6.2. Характеристика объекта оценки

В настоящем Отчете объектом оценки является мусоровоз КО-440-2.

Оцениваемое имущество на дату оценки находится в хорошем техническом состоянии (АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей.)

Характеристика объекта, подлежащего оценке, представлена ниже:

Описание оцениваемого автотранспорта

Регистрационный знак	Наименование, марка	№ паспорта ТС	Идентификационный №	Тип ТС	Год выпуска	Модель № двигателя	Шасси №	Кузов №	Цвет	Мощность двигателя, л.с. (кВт)	Рабочий объем двигателя, куб. см.	Тип двигателя	Разрешенная максимальная масса, кг.	Масса без нагрузки, кг.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
C484УН38	КО-440-2	52 МС 832882	XVL483213800 01205	Мусоровоз	2008	Д245.7Е3. 409951	3309008 0974674	33070080161 648	Белый	119 л.с.	4750	Дизельный	8180	5000

Оценщиком установлены следующие условия эксплуатации объекта и его физическое состояние.

Регистрационный знак	Наименование, марка	Состояние	Сведения о проведенных ремонтах	Степень загрузки
C484УН38	КО-440-2	<i>Хорошее.</i> АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Не предоставлены	Эксплуатируется

6.3. Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

6.4. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Каких-либо обременений объекта оценки оценщиками выявлено не было (на дату определения стоимости оцениваемое имущество не сдается в аренду, каких-либо ограничений по гражданскому обороту имущества не выявлено), поэтому в рамках настоящего Отчета оценка проводилась при условии отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

7. Обзор рынка

7.1. Российский рынок грузовых автомобилей по состоянию на январь 2019 года¹



Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в декабре 2018 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 6,9 тыс. единиц, что на 19,9% больше, чем годом ранее.

Лидером рынка грузовиков по-прежнему остается российский производитель КАМАЗ, на долю которого в декабре пришлось более 35% от общего объема. В количественном выражении это соответствует 2,5 тыс. штук – на 10% больше, чем год назад. На втором месте располагается другой отечественный бренд – GAZ, показатель которого составил 797 машин (-13,5%). Замыкает первую тройку немецкий Mercedes-Benz (415 шт.; +41,2%). В пятерку лидеров также попали шведская Scania (354 шт.; +87,3%) и российский URAL (339 шт.; +11,5%). Стоит отметить, что большинство брендов по итогам прошлого месяца демонстрирует рыночный рост. Отрицательная динамика зафиксирована только у GAZ и MAZ.

В модельной структуре декабрьского рейтинга лидером стал КАМАЗ 4311, показатель которого составил 628 экземпляров (+4,7%). Следом идут: КАМАЗ 6511 (585 шт.; +8,1%), GAZ Gazon Next (457 шт.; +22,2%), КАМАЗ 6520 (409 шт.; +61,7%) и Mercedes-Benz Actros (363 шт.; +63,5%). Отметим также, что в десятке лидеров в «минусе» находится лишь GAZ 3308 (-40%).

По итогам 2018 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 53,3 тыс. штук, что позволило ему выйти в «плюс» в целом по году (+4,2%). При этом свыше половины брендов из числа первой десятки по итогам января – декабря имеют положительную динамику. Самая высокая – у Volvo (+60,3%). В «минус» ушли только белорусский MAZ (-9,5%) и шведская Scania (-1,1%).

¹ По данным: <https://www.autostat.ru/news>

7.2. Формирование вывода о степени ликвидности оцениваемого объекта

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, поэтому на практике удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	менее 1	1 - 2	2 - 4	4 - 6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

На ликвидность также влияют:

- эластичность спроса на данный вид имущества;
- состояние имущества;
- соответствие современным используемым технологиям;
- масштабность.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Все объекты, относящиеся к машинам, оборудованию и транспортным средствам, с точки зрения ликвидности залогового обеспечения можно условно разбить на три большие группы – «Ликвидное», «Условно ликвидное» и «Не ликвидное» имущество.

К группе «Ликвидное» имущество целесообразно отнести объекты, обращающиеся на открытом конкурентном рынке в условиях наличия спроса и предложения. Основные отличительные признаки объектов оборудования этой группы:

- оборудование серийное, унифицированное и предназначено для широкого круга потребителей;
- оборудование используется в разных отраслях производства или в одной отрасли на многих предприятиях;
- в сети Интернет есть предложения, как к продаже, так и к покупке объектов;
- имеется достаточно большое количество независимых продавцов и производителей оборудования;
- цены предложений к продаже оборудования могут быть установлены из нескольких источников и подтверждены прайс-листами фирм, торгующих оборудованием, печатными изданиями или информацией, полученной непосредственно от производителей;
- на рынке представлено как новое, так и объекты, бывшие в эксплуатации.

К этой группе относятся: автотранспортные средства общего назначения, дорожно-строительная и сельскохозяйственная техника, металло- и деревообрабатывающее оборудование, торговое, пищевое оборудование, офисная техника и т.д.

Оборудование, относящее к группе «Ликвидное», в зависимости от срока реализации на открытом конкурентном рынке можно условно ранжировать по степени ликвидности.

Показатель ликвидности	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 - 2	2 - 4	4 - 6	Более 6

Степень ликвидности оборудования, входящего в группу «Ликвидное», может быть косвенно определена на основании бальной оценки по перечисленным в таблице факторам.

Фактор	Признаки	Баллы
Совокупный износ оборудования на момент окончания кредитного договора, %	до 5	4
	от 6 до 15	5
	от 16 до 35	3
	от 36 до 60	1
	от 61 до 80	-1
Количество потенциальных потребителей оборудования в регионе	более 80	-5
	много	4
	несколько	2
Наличие и количество организаций, торгующих аналогичным оборудованием	отсутствуют	-1
	много	3
	несколько	2
Полнота ценовой информации о данном оборудовании в информационных источниках	отсутствуют	1
	много	2
	несколько	1
Степень уникальности оборудования	отсутствуют	0
	да	0
Требование специализированного помещения для размещения оборудования	нет	1
	да	-2
Возможность реализации оборудования в качестве отдельных компонент	нет	2
	да	1
Соотношение затрат на демонтаж, транспортировку, последующий монтаж и наладку со стоимостью оборудования, %.	нет	0
	до 10%	4
	от 15 до 60%	0
Состояние отрасли	более 60%	-3
	рост	5
	стабильность	3
	стагнация	-5

После суммирования баллов по всем факторам степень ликвидности оборудования определяют по предлагаемой градации.

Общее количество баллов	20 – 26	12 – 20	8 – 12	Менее 8
Показатель ликвидности	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая

Ко второй группе – «Условно ликвидное» имущество отнесены объекты машин, оборудования и транспортных средств с ограниченным рынком обращения. Особенность таких объектов оборудования заключается в том, что они, как правило, не могут быть реализованы по рыночной стоимости на открытом и конкурентном рынке, или для их реализации может потребоваться слишком длительный период времени, не приемлемый для банка. Тем не менее объекты, относящиеся к этой группе, обладают функциональной полезностью и могут быть востребованы потенциальными покупателями и проданы в составе имущественного комплекса. Ликвидность таких объектов непосредственно связана ликвидностью технологической линии или производственного комплекса, в состав которых они входят. К группе «Условно ликвидное» имущество могут быть отнесены:

- несерийные объекты оборудования, изготавливаемые на заказ;
- объекты оборудования, которые по тем или иным причинам могут использоваться только

на одном предприятии;

- крупногабаритные, металлоемкие объекты оборудования, демонтаж которых связан с большими финансовыми затратами и также экономически не оправдан или невозможен по техническим причинам;

- объекты оборудования, принимаемые в залог в больших количествах, в том числе и объекты оборудования, отнесенные к первой группе «Ликвидное» имущество, если их количество так велико, что реализация их россыпью, по объектно, займет неприемлемо длительный срок.

И наконец, к группе «Неликвидное» имущество отнесены объекты машин, оборудования и транспортных средств, которые не могут быть включены в первую или вторую группы ликвидности, а также объекты оборудования, оборот которых запрещен или ограничен законодательными или нормативными актами. К неликвидному имуществу относятся также машины, оборудование и транспортные средства, утратившие свою функциональную полезность вследствие старения, физической изношенности, повреждений в результате аварий. К этой группе имущества можно отнести несерийное оборудование, изготовленное самим предприятием для своих производственных целей, не прошедшее сертификацию.

Следует отметить, что рассматриваемая схема деления объектов оборудования на группы по степеням ликвидности, является в определенной степени условной. Так, иногда достаточно сложно бывает определить границу между оборудованием обладающим низкой степенью ликвидности и «Условно ликвидным».

В рамках данной работы на основании проведенных расчетов целесообразно принять степень ликвидности оцениваемого автотранспорта как соответствующей:

- группа ликвидности – «Условно ликвидное», степень ликвидности – ниже средней.

8. Процесс оценки

8.1. Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

8.2. Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция включала: беседы с заказчиком оценки, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, выявление наличия износа, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т. д.

Проведенная инспекция выявила следующее:

- объектом оценки является мусоровоз КО-440-2;
- транспортное средство находится в рабочем состоянии.

8.3. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый автотранспорт имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием.

8.4. Обзор подходов

Для определения рыночной стоимости машин и оборудования применяются основанные на соответствующих принципах классические подходы к оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого объекта использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

8.4.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм накопленного износа и с учетом сопутствующих затрат.

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{\Sigma}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

$C_{в/з}$ – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

I_{Σ} – накопленный износ.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа). Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

При оценке машин и оборудования, как и других активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{вн}), \text{ где:}$$

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный (моральный) износ;

$I_{вн}$ – внешний (экономический) износ.

Затратный подход - при оценке не применялся, т.к. при затратном подходе рыночная стоимость определяется в первую очередь затратами на изготовление и реализацию автомобиля, найти достоверную информацию о затратах на изготовление и реализацию данного автомобиля не представляется возможным.

8.4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным объектам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. Так же вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами.

На взгляд оценщика, данный метод может быть применен в текущих условиях, и вполне адекватно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

8.4.3. Доходный подход

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов.

Заказчиком не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации оцениваемого автомобиля. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью с достаточной степенью точности определить поток доходов, ассоциируемый с оцениваемым имуществом.

8.4.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

8.5. Сравнительный подход

Оценка стоимости объекта в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

1. Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка. При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
2. Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
3. Выявление ценообразующих факторов.
4. Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

8.5.1. Определение стоимости методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов

Исходная информация при использовании сравнительного подхода – частные объявления о продаже подобных транспортных средств, найденные в базе Интернет.

В качестве объектов-аналогов при использовании сравнительного подхода были выбраны аналогичные объекты, продающиеся на вторичном рынке.

Характеристика выбранных объектов-аналогов для оцениваемого объекта – КО-440-2, 2016 года выпуска.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	http://flagma.ru	http://flagma.ru	http://flagma.ru
Марка, модель ТС	КО-440-2	КО-440-2	КО-440-2
Год выпуска	2016	2016	2015
Месторасположение	Санкт-Петербург	Набережные Челны	Ставрополь
Технические характеристики			
Тип ТС	Мусоровоз	Мусоровоз	Мусоровоз
Рабочий объем двигателя, куб.см.	4750	4750	4750
Тип двигателя	Дизельный	Дизельный	Дизельный
Цена, руб.	1 828 000	1 860 000	1 660 000

Описание корректировок

При расчете к ценам объектов-аналогов нами были внесены следующие корректировки:

Корректировка на цену предложения определена на уровне 5% при анализе рынка и обусловлена тем, что в условиях экономического кризиса продавцы снижают цену продажи.

Корректировка на дату продажи отсутствует: все объекты-аналоги выставлены на продажу за период в месяц, значительного изменения цены предложения на рынке не наблюдалось.

Корректировка на доставку и связанные с этим издержки. Цены предложения оцениваемого автотранспорта приведены к рынку Иркутской области с учетом стоимости доставки, принимаются в размере² - 1,5 % от цены предложения на объекты-аналоги.

Корректировка на техническое состояние. Объект оценки 2008 года выпуска, тогда как объекты аналоги 2016. К аналогам применена понижающая корректировка в размере -8%.

Корректировка на производительность (технические характеристики) техники оказывает существенное влияние на его стоимость. В качестве показателя производительности берутся основные факторы, мощность (объем) двигателя, объем ковша, грузоподъемность и т.д. Объекты - аналоги имеют грузоподъемность аналогичную с объектом оценки, корректировки не требуется. В связи с абсолютной схожестью, корректировка на основной параметр не применялась.

Для выведения итоговой величины рассчитывается средневзвешенное значение, при этом удельные веса к скорректированным аналогам присваиваются в зависимости от количества внесенных корректировок, а так же от полноты и достоверности информации.

Для расчета долей (удельных весов) объектов аналогов используют формулу:

$$d = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

di - доля i-го объекта аналога;

ki - количество корректировок внесенных в i-й объект аналог (в %);

n – количество аналогов.

№ п.п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Количество корректировок, %	36,5%	36,5%	36,5%
2	Присвоенный вес, %.	33,30%	33,30%	33,30%

8.5.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Модель, марка	КО-440-2	КО-440-2	КО-440-2
Год выпуска	2016	2016	2015
Место нахождения	Санкт-Петербург	Набережные Челны	Ставрополь
Цена, руб.	1 828 000	1 860 000	1 660 000
Поправка на цену предложения, %	-5%	-5%	-5%
Стоимость после корректировки, руб.	1 736 600	1 767 000	1 577 000
Поправка на дату продажи, %	-	-	-
Стоимость после корректировки, руб.	1 736 600	1 767 000	1 577 000
Корректировка на регион, %.	+1,5%	+1,5%	+1,5%
Стоимость после корректировки, руб.	1 762 649	1 793 505	1 600 655
Поправка на производительность, %	-	-	-
Стоимость после корректировки, руб.	1 762 649	1 793 505	1 600 655
Поправка на тех. состояние, %	-7%	-7%	-7%
Стоимость после корректировки, руб.	1 639 264	1 667 960	1 488 609
Присвоенный вес, %.	33,30%	33,30%	33,30%
Рыночная стоимость, руб.	1 592 055		

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

1 592 055

(Один миллион пятьсот девяносто две тысячи пятьдесят пять) рублей.

² Источник информации: «Практика оценки стоимости машин и оборудования» под ред. М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2007 г

8.6. Согласование результатов расчета

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако это допустимо в некоторых случаях оценки).

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, тем самым, выработка единой стоимости оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C₁ – результат оценки затратным подходом;

C₂ – результат оценки сравнительным подходом;

C₃ – результат оценки доходным подходом;

K₁, K₂, K₃, - соответствующие весовые коэффициенты (K₁ + K₂ + K₃ = 1).

В настоящем отчете расчет объекта оценки был произведен только с использованием сравнительного подхода, поэтому его результатам придан максимальный весовой коэффициент (1).

8.7. Расчет рыночной стоимости арендной ставки

8.7.1. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы методом прямой капитализации.

Определение рыночной стоимости ставки арендной платы методом прямой капитализации предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду;
- расчет операционных расходов за определенный период времени;
- расчет ставки капитализации;
- расчет действительного валового дохода от объекта оценки;
- оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы;
- расчет потенциального валового дохода;
- расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за определенный период времени по формуле:

$$A = ПВД / S$$

где:

A - ставка аренды;

S - количество.

8.7.2. Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду

Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду приведен в п. 8.5. настоящего отчета.

8.7.3. Расчет операционных расходов за определенный период времени

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из двух групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;

К *постоянным расходам* относят расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта. Обычно, это налоги, некоторые эксплуатационные и страховка.

К *переменным* относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

Так как при сдаче в аренду объекта, по условию договора, все затраты по содержанию и эксплуатации объекта несет арендатор, операционные расходы равны нулю.

8.7.4. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, включает в себя доход на капитал и возврат капитала. Применяется для приведения потока доходов к единой сумме стоимости.

Ставка капитализации в расчете была принята на уровне средневзвешенных фактических ставок по предоставленным кредитам (от 91 до 180 дней), выданных юридическим лицам, ближайшая к дате оценки составила:

- на 2019 год - 13,69%³;

8.7.5. Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода, за определенный период времени, был произведен как разность между производением рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду на ставку капитализации и операционными расходами по формуле:

$$\text{ДВД} = V \times R - \text{ОР},$$

где:

ДВД - действительный валовой доход,

ОР - операционные расходы,

V – рыночная стоимость сдаваемого объекта в аренду,

R – коэффициент капитализации.

8.7.6. Оценка недозагрузки и потерь при сборе арендной платы

На основе произведенного анализа рынка оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы была определена в размере 0 %.

8.7.7. Расчет потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода как суммы действительного валового дохода от объекта оценки за определенный период времени и потерь от недогрузки и потерь при сборе арендной платы за соответствующий период времени.

8.7.8. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы

Расчет рыночной стоимости арендной платы

№ п,п	Гос. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации	% недогрузки и потерь при сборе арендной платы	Годовая арендная ставка, в т.ч. НДС	Месячная арендная ставка, с НДС	Месячная арендная ставка, без НДС
1	С484УН38	КО-440-2	1 592 055	13,69%	0%	217 952	18 163	15 135

³ Бюллетень банковской статистики www.cbr.ru

9. Итоговое заключение о стоимости

9.1. Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и рекомендованными методиками НП «СРОО «Экспертный совет».
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость месячной арендной платы оцениваемого транспортного средства по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

15 100

(Пятнадцать тысяч сто) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Министерством экономического развития и торговли РФ № 297 – 299 от 20 мая 2015 г.

Оценщик:

Н.Г. Галушко

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

10. Список приложений

№	Наименование	Кол-во листов
1	Документы оценщика	
2	Документы, использованные при оценке	

