



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**«КОНСУЛЬТАНТ–СЕРВИС»**

Рязань, Московское шоссе, д.20 оф. 600/1 тел/факс: (4912) 46-46-31 e-mail: k-servis@list.ru

Экз. № 1

# **ОТЧЁТ № 102061017**

Договор №: 16

Заказчик: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

Объект оценки: Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО", 2011 года выпуска, гос. рег. знак O977OX62

Заместителю Управляющего Рязанским отделением № 8606 ПАО «Сбербанк России» Решетняку А.В.

**Уважаемый Александр Владимирович!**

Согласно условиям договора № 16 от 12 октября 2017 года оценщиком ЗАО «Консультант-Сервис» была проведена оценка стоимости Автомобиля FORD Форд "МОНДЕО", 2011 года выпуска, гос. рег. знак O977OX62.

Оценка объекта проведена на основе личного осмотра, изучения представленной технической документации, справочных материалов, сбора информации по предложениям и сделкам с сопоставимыми объектами.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

**502 400**

***(Пятьсот две тысячи четыреста) рублей с НДС***

**425 763**

***(Четыреста двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят три) рубля без НДС***

Оценка объекта проведена по состоянию на 13 октября 2017 года.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утверждёнными приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297-299, ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утверждённым приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. № 328, ФСО № 12, обязательным к применению при определении ликвидационной стоимости, утверждёнными приказом Минэкономразвития РФ № 721 от 17.11.16 г. и Стандартами и правилами оценочной деятельности, принятыми Саморегулируемой организацией «Российское общество оценщиков (РОО)».

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит собранную оценщиком фактическую информацию по объекту оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию данного отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор  
ЗАО «Консультант-Сервис»

\_\_\_\_\_ Бирюкова Н.Б.

## Содержание

1. Общие сведения .....	4
2. Задание на оценку .....	5
3. Допущения и ограничительные условия .....	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	9
4.1. Сведения о заказчике .....	9
4.2. Сведения об оценщике .....	10
5. Заявление оценщика .....	11
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	11
7. Этапы проведения оценки .....	12
8. Обзор подходов к оценке. Термины и определения .....	12
8.1. Обзор подходов к оценке .....	12
8.2. Используемые термины и определения .....	13
9. Описание объекта оценки .....	15
10. Анализ рынка .....	17
11. Анализ наиболее эффективного использования .....	23
12. Анализ ликвидности .....	24
13. Оценка объекта .....	27
13.1. Затратный подход .....	27
13.2. Сравнительный подход .....	28
13.3. Доходный подход .....	34
14. Согласование результатов .....	35
15. Определение ликвидационной стоимости .....	36
16. Основные факты и выводы .....	37
17. Список использованных источников информации .....	38

### Приложения :

1	Фототаблица	на 2 листах
2	Технический паспорт транспортного средства	на 2 листах
3	Предложения о продаже аналогов (распечатки Интернет-страниц)	на 3 листах
4	Предложения о продаже запчастей и стоимости ремонтных работ	на 4 листах
5	Диплом о профессиональной переподготовке оценщика	на 1 листе
6	Свидетельство о повышении квалификации оценщика	на 1 листе
7	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	на 1 листе
8	Полис страхования гражданской ответственности оценщика	на 1 листе
9	Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков	на 1 листе
10	Полис страхования ответственности юридического лица	на 1 листе

**1. Общие сведения**

<b>Заказчик:</b>	<p><b>Публичное акционерное общество "Сбербанк России"</b>  <u>Юр. адрес:</u> 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19  <u>Почт. адрес:</u> 109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8  <u>ИНН:</u> 7707083893  <u>КПП:</u> 775002002  <u>ОГРН:</u> 1027700132195  <u>Расч. сч.:</u> 30301810900006004000  <u>БИК:</u> 044525225  <u>Кор.сч.:</u> 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России</p>
<b>Исполнитель:</b>	<p><b>Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис»</b>  <u>ИНН:</u> 6229036978  <u>ОГРН:</u> 1046206003766 присвоен 08.04.04г.  <u>Юридический адрес:</u> Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Старореченская, д. 2, корп. 3, кв. 66.  <u>Фактический адрес:</u> Россия, г. Рязань, Московское шоссе, д. 20, оф. 600/1  <u>Тел./Факс:</u> (4912) 46-46-31 <u>E-mail:</u> k-servis@list.ru  <u>Полис страхования гражданской ответственности:</u> ООО СК «ВТБ Страхование» № V51233-0000006, срок действия с 10.06.2017 по 09.06.2018 г. (страховая сумма 100 000 000 рублей).</p>
<b>Оценщик:</b>	<p><b>Абрамов Александр Викторович</b>  Действительный член Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков (РОО)», рег. № 02921  Выполняющий настоящую работу на основании трудового договора с ЗАО "Консультант-Сервис" № 1-08 от 9.01.2008 года</p>
<b>Объект оценки:</b>	Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО", 2011 года выпуска, гос. рег. знак O977OX62
<b>Собственник объекта оценки:</b>	<b>Астафьева Александра Вячеславовна</b>
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной и ликвидационной (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 дней) стоимости имущества с учетом НДС и без учета НДС, переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенному ранее кредитному договору
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 16 от 12 октября 2017 года
<b>Дата оценки объекта оценки:</b>	13 октября 2017 года
<b>Дата обследования объекта оценки:</b>	13 октября 2017 года
<b>Дата составления отчета:</b>	16 октября 2017 года

## 2. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО", 2011 года выпуска, гос. рег. знак O977OX62
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Объект оценки принадлежит на праве <i>собственности</i> Астафьевой Александре Вячеславовне. Данные права подтверждаются техническим паспортом транспортного средства
<b>Вид стоимости:</b>	<p><b>Рыночная стоимость</b>                      Рыночная стоимость - 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p><b>Ликвидационная стоимость</b>                      При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
<b>Сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости:</b>	Требованием банка о наличии в отчете об оценке расчёта ликвидационной стоимости объекта оценки
<b>Срок экспозиции:</b>	В соответствии с заданием на оценку ликвидационная стоимость рассчитывается при сроке экспозиции объекта оценки не превышающем 270 дней
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной и ликвидационной (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 дней) стоимости имущества с учетом НДС и без учета НДС, переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенным ранее кредитным договорам с ООО «Клеверс»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

<b>Дата оценки:</b>	13 октября 2017 года
<b>Дата обследования объектов:</b>	13 октября 2017 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	13-17 октября 2017 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в пункте 3 настоящего отчета.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	Отсутствуют
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Заказчик предоставляет необходимые для проведения оценки материалы и информацию в виде копий документов и заверенных справок в печатном или электронном виде в течение 2-х дней с даты подписания договора. Работа по оценке производится только после получения всей необходимой информации. В противном случае сроки проведения работы по оценке сдвигаются соответственно дате представления информации.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует

### 3. Допущения и ограничительные условия

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. При оценке мы исходили из достоверности правоустанавливающих и технических документов на объект оценки;
2. Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах;
3. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец в случае реализации будет продавать объект, исходя из своих наилучших интересов;
4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
5. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно определить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации;
6. Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений и документации, полученных от заказчика;
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, политических, 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 Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
9. Определение рыночной стоимости производится из расчета целых рублей, итоговое значение стоимости округлено до сотен рублей. Расчёт производится в среде программы Microsoft Excel с установленной на экране точностью, что может повышать погрешность промежуточных вычислений, находясь в пределах, обозначенных выше;
10. Таблицы, приведённые в главе «Анализ рынка», нумеруются отдельно;
11. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
12. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, оценка проводится с учетом этих обременений.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, мы лишь воспользовались данными, предоставленными нам Заказчиком, а также специально (в качестве отдельной задачи) не рассматривались варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Использование отчета в каких-либо других целях, в том числе для оспаривания результатов других оценок данного имущества и возникших в связи с этим судебных разбирательствах, неправомерно;
3. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
4. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки;



5. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку;

6. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе;

7. От нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;

8. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;

9. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня;

10. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов;

11. Мы предполагаем наличие ответственного отношения собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав;

12. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Приложении к Отчету, если (и там где) возможно, делаются ссылки на источник информации;

13. Мы исходим из того, что все необходимые лицензии, разрешения, ордера на собственность, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты;

14. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;

15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, дано по состоянию на дату оценки имущества. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае снижения стоимости имущества, связанного с его физическим и моральным износом в результате эксплуатации и воздействия природных, социальных и экономических факторов;

16. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

17. Отчет достоверен и действителен лишь в полном объеме, никакая его часть не может рассматриваться и использоваться в каких-либо целях в отрыве от отчета.



#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

##### 4.1. Сведения о заказчике

Заказчиком настоящей оценки является **ПАО "Сбербанк"**.

Организационно правовая форма: Публичное акционерное общество.

Полное наименование: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.8.

Кор./счет: 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО)

Р/с: 30301810900006004000

БИК: 044525225

ИНН: 7707083893

ОГРН: 1027700132195

Дата гос. регистрации: 16 августа 2002 г.

4.2. Сведения об оценщике

Настоящий отчет об оценке выполнил оценщик:

**Абрамов Александр Викторович**Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:

Действительный член Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков (РОО)», регистрационный № 002921, членство подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 18 января 2017 года.

Общероссийская общественная организация **Российское общество оценщиков (РОО)** — профессиональная саморегулируемая общественная организация, адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602, включена в единый реестр саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года. рег. № 0003. Список членов РОО включенных в реестр СРО доступен по ссылке: <http://srороо.ru/about/reestr/>.

Документы, подтверждающие профессиональные знания в области оценочной деятельности:

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 606826, дата выдачи 13.12. 2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.

Сертификат № 4262 от 30.06.2005 г. «Оценка недвижимости», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.

Сертификат № 4435 от 15.08.2005 г. «Оценка ценных бумаг», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.

Сертификат № 4437 от 30.08.2005 г. «Оценка природных и минерально-сырьевых ресурсов», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.

Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 0675, дата выдачи 29.07.2007г., выдано Московской финансово-юридической академией.

Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 413, дата выдачи 15.12.2010г., выдано Московской финансово-промышленной академией.

Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0433, выдано 31 октября 2013 года НОУ ВПО «Московской финансово-промышленный университет «Синергия».

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО СК «ВТБ Страхование», полис № V51233-0000009, срок действия с 19.06.2017 по 18.06.2018 г. (страховая сумма 30 000 000 рублей).

Стаж работы в оценочной деятельности:

13,5 лет - с декабря 2003 года.

Сведения о юридическом лице – работодателе по трудовому договору:

Оценщик выполняет работы по оценке на основании трудового договора за № 1-08 от 9.01.2008 года, заключенного с работодателем - **Закрытым акционерным обществом «Консультант-Сервис»**, ИНН: 6229036978, ОГРН 1046206003766, КПП: 622901001

Юридический адрес: Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Старореченская, д. 2, корп. 3, кв. 66. Фактический адрес (местонахождение оценщика): Россия, г. Рязань, Московское шоссе, д. 20, оф. 600/1. Тел./Факс: (4912) 46-46-31 E-mail: k-servis@list.ru

Ответственность юридического лица перед третьими лицами при осуществлении профессиональной деятельности по оценке объектов застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» № V51233-0000006, срок действия с 10.06.2017 по 09.06.2018 г. (страховая сумма 100 000 000 рублей).

## 5. Заявление оценщика

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- У оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), а также Федеральным стандартам оценки и стандартам саморегулируемой организации, применённым в настоящем отчете;
- Образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией имущества, аналогичного оцениваемому;
- Оценщик произвел обследование объектов лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

## 6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

1. Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:
  - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
  - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
  - "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
  - «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. № 328;
  - "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО № 12), утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.16 г. № 721.
2. Стандартами и правилами оценочной деятельности, принятыми Саморегулируемой организацией «Российское общество оценщиков (РОО)»

## 7. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) Составление отчета об оценке.

## 8. Обзор подходов к оценке. Термины и определения

### 8.1. Обзор подходов к оценке

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют от оценщика использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**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.

**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.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

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

Основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

## 8.2. Используемые термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ 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.

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

Рыночная стоимость При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).



## 9. Описание объекта оценки

### Выводы, сделанные по результатам осмотра

Оцениваемый объект - Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО" - относится к категории стандартных, массово и серийно выпускаемых ТС.

На дату оценки автомобиль находился под открытым небом на территории отделения Сбербанка в пос. Соколовка, в черте города Рязань, по адресу ул. Соколовская, 12/5.

Транспортное средство предназначено для перевозки людей и грузов и не привязано к какому-либо адресу. Условия хранения и эксплуатации соответствуют всем необходимым техническим требованиям.

По результатам внешнего осмотра состояние автомобиля можно оценить как среднее (требующее мелкого ремонта), при внешнем осмотре обнаружены следующие повреждения:

- разбиты и требуют замены два боковых зеркала заднего вида
- имеются два значительных пятна ржавчины на передней двери
- разбит задний внешний левый фонарь
- имеются незначительные сколы лако-красочного покрытия на крыле

Пробег по показаниям одометра составляет 156 694 км, что значительно превышает показатели среднегодового пробега с начала эксплуатации легковых автомобилей импортного производства, эксплуатирующихся на территории Российской Федерации.[6]

Ниже приведена шкала экспертных оценок для определения физического износа [5].

Характеристика технического состояния оборудования	Коэф. износа $K_{и, физ}$
Новое оборудование, в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 0,05
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	0,05–0,20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Оборудование после капитального ремонта, в хорошем состоянии	0,20–0,35
Оборудование в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	0,35–0,50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	0,50–0,75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	0,75–0,90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 0,90

В данной литературе под понятием «Коэффициент износа» подразумевается собственно сам физический износ, деленный на 100, тогда как в большинстве источников, равно как и в настоящем отчете, под этим понятием подразумевается 1- Ифиз/100.

По данной шкале состояние оцениваемого автомобиля можно определить как удовлетворительное.



### Выводы, сделанные по результатам анализа документов

Объект оценки принадлежит на праве *собственности* Астафьевой Александре Вячеславовне. Данные права подтверждаются техническим паспортом транспортного средства.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу 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 другим правовым актам и не нарушающие права и 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.

Согласно документации (транспорту ПТС), собственник приобрел автомобиль новым, у дилера компании-производителя ЗАО «Форд Мотор Компани» в апреле 2011 года.

Сведения о балансовой стоимости имущества в Отчете не приведены поскольку собственником является физическое лицо.

Технические характеристики объекта и сведения о его комплектации определены в соответствии с паспортом транспортного средства, а также на основании данных осмотра Оценщиком.

### Режим и условия эксплуатации

Пробег оцениваемого транспортного средства определен по показаниям одометра в ходе осмотра и составляет 156 694 км., что значительно (почти в 2 раза) превосходит среднегодовые нормы [6]. Для автомобилей такого возраста пробег с начала эксплуатации составляет в среднем 85000 км. Это свидетельствует об интенсивном режиме эксплуатации автомобиля, что в свою очередь, указывает на повышенный износ оцениваемого объекта.

### Обременения, связанные с объектом оценки

На дату оценки объект оценки находится в залоге у банка (Публичное акционерное общество "Сбербанк России").

Краткое описание объекта оценки приведено в Таблице № 1.

Фотографии объекта приведены в фототаблице – Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица № 1

Наименование, марка	Год выпуска	Гос. рег. знак	Описание
Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО"	2011	O977OX62	Автомобиль легковой. Идентификационный номер (VIN): X9FDXXEEDBD65141, Марка модель ТС: FORD Форд "МОНДЕО", Модель, № двигателя: АОВС BD65141 Шасси рама № Отсутствует Кузов, кабина № X9FDXXEEDBD65141, Цвет: серо-коричневый. Мощность двигателя 145, 52 л.с. (107 кВт) Рабочий объем двигателя: куб.см: 1999. Разрешенная максимальная масса 2090 кг., масса без нагрузки: 1427 кг. Предприятие-изготовитель ЗАО "Форд Мотор Компани" (Россия) ПТС № 47 НВ 837636

Таблица № 2 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Используемые данные	Источники
Данные о правах заказчика на объекты оценки	Паспорт транспортного средства
Технические характеристики объектов оценки	Паспорт транспортного средства Обследование объекта оценщиком Информация собственника
Рыночные данные по продаже аналогичных объектов	Электронные доски объявлений: <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , <a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a> и др.

## 10. Анализ рынка

### Рынок транспортных средств

В центральном регионе в настоящее время сложился достаточно развитый рынок подержанных автомобилей. Автомобили, бывшие в употреблении, реализуются как на авторынках, так и посредством газет бесплатных объявлений.

Цены на авторынках обычно выше, чем предложения, представленные в газетах. Это связано в первую очередь с тем, что на рынках продажей автомобилей занимаются не сами их владельцы, а посредники, торгующие там постоянно. Будучи заинтересованными продать автомобиль как можно скорее и по наиболее высокой цене для реализации ими выбираются наиболее популярные модели, технически исправные, с минимальным сроком эксплуатации. Таким образом, цены на автомобили, выставленные на авторынке, не могут служить ориентиром рыночной стоимости, т.к. покупатель платит дополнительно до 10% реальной стоимости, а владелец автомобиля получает примерно на такую же сумму меньше. Такие условия являются второстепенными, когда необходимо срочно продать или купить автомобиль.

Наиболее точно уровень цен отражают предложения в газетах бесплатных объявлений «Ярмарка», «Из рук в руки», «Совершенно бесплатно». Однако необходимо учитывать, что часть предложений повторяется постоянно на протяжении значительного времени (иногда до 1 года), т.е. либо информация в объявлении не соответствует действительности, либо цена сильно завышена. К тому же при контакте продавца с покупателем часто происходит торг, что, как правило, приводит к снижению цены сделки.

При определении стоимости автомобиля необходимо также учитывать характер его эксплуатации. Автомобили, представленные на рынке, в большинстве своём принадлежали частным лицам и эксплуатировались в нормальных условиях: пробеги соответствуют среднестатистическим, ТО в соответствии с регламентом, своевременные и качественные профилактические ремонты, тех. обслуживание, замены вышедших из строя частей на новые. Сроки службы таких автомобилей достигают 30 лет, при этом стоимость резко падает в первые 5 лет, затем потеря цены замедляется до крайнего значения 200-300\$. Надо отметить, что такие наблюдения справедливы основном для автомобилей семейств ВАЗ и АЗЛК (при этом доля ВАЗ составляет более 80%). Такие наблюдения справедливы отчасти и для иномарок, только срок службы их значительно выше и остаточная цена может составлять до 1000\$, при этом «живучесть» некоторых моделей может обеспечить и значительно более высокую цену (например, BMW, VW, Audi, Toyota). В целом же рынок иномарок требует отдельного изучения, и тенденции потери цены определяются многими характеристиками: марка, модель, тип двигателя, пробег общий и пробег по СНГ, наличие зап. частей, участие в ДТП и др. Отечественные автомобили других марок (ГАЗ, УАЗ, ИЖ, ЗАЗ) редко «доживают» до возраста 20 лет, снижение цен на них происходит более интенсивно, и на рынке представлены единичные экземпляры этих марок старше 15 лет.

Несколько иные тенденции старения у автомобилей, принадлежащих организациям. Эксплуатация таких автомобилей как правило ведётся намного более интенсивно и характеризуется

большими пробегами (более 40 тыс. км. в год), небрежным обращением, ненадлежащими условиями хранения. Такие автомобили зачастую ремонтируются только при необходимости и нередко для замены используются узлы и детали, демонтированные с других ТС. Срок службы легковых автомобилей в организациях редко достигает 10 лет. Уже после 5 лет интенсивной эксплуатации такие ТС становятся практически невостребованными на рынке и реализуются организациями по остаточным ценам своим сотрудникам, либо используются в качестве источника запасных частей.

В целом зависимость стоимости автомобиля от года выпуска носит экспоненциальный характер. Можно выявить три периода жизни автомобиля. Первый длится около 3 лет. На этом этапе наблюдается резкое падение цены, 10-15 % в год. Второй этап длится около 6 лет. Он характеризуется некоторым замедлением падения цены, ежегодно оно составляет около 5-10 %. Третий период жизни автомобиля (10 и более лет) характеризуется незначительным снижением цены (порядка 1-3 % в год).

Одним из основополагающих параметров, влияющих на стоимость автомобиля, является его техническое состояние. Причем стоимость автомобиля, требующего ремонтных воздействий, снижается на гораздо большую сумму, чем затраты на их осуществление, иначе у покупателя не будет стимула для приобретения данного транспортного средства. В среднем стоимость в зависимости от масштаба повреждений снижается на 10-30 % по сравнению со среднерыночной стоимостью автомобиля данного года выпуска.

К параметрам, влияющим на стоимость подержанных автомобилей, относится также комплектация различными дополнительными устройствами. К ним относятся автомагнитола, сигнализация, кондиционер и т.д.

### Рынок новых легковых автомобилей

Сегмент новых импортных автомобилей показал сокращение в объемах продаж на 29%, тогда как продажи отечественных брендов и локализованных иномарок снизились на 10% и 12% соответственно по результатам 8м 2016 г.

На российском авторынке произошло повышение средневзвешенной цены автомобиля во всех рассматриваемых сегментах. Так, средневзвешенная цена легкового автомобиля отечественного бренда за 8м 2016 г. выросла на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а иномарки (российского производства и импортной) – на 19%. В целом, средневзвешенная цена нового легкового автомобиля в рублях выросла на 18% за 8м 2016 г.

Повышение средневзвешенной цены автомобиля во всех рассматриваемых сегментах связано в большей степени с дальнейшим ослаблением курса рубля.

В рублевом эквиваленте авторынок за 8м 2016 г. сократился на 1%, в долларовом – на 16%, что также связано с изменением среднего курса рубля с 58,1 рублей за долл. США за 8м 2015 г. до 68,7 рублей за долл. США за 8м 2016 г.

Категории легковых автомобилей	Продажи, тыс. шт.			Продажи, млрд руб.			Продажи, млрд долл. США		
	Янв-Авг 2016	Янв-Авг 2015	Изменение	Янв-Авг 2016	Янв-Авг 2015	Изменение	Янв-Авг 2016	Янв-Авг 2015	Изменение
Отечественные бренды	178	197	-10%	103	98	6%	1,5	1,7	-10%
Иномарки российского производства	471	534	-12%	631	618	2%	9,2	10,6	-14%
Импортные новые автомобили	179	253	-29%	344	372	-7%	5,0	6,4	-22%
<b>ВСЕГО</b>	<b>828</b>	<b>985</b>	<b>-16%</b>	<b>1 079</b>	<b>1 088</b>	<b>-1%</b>	<b>15,7</b>	<b>18,7</b>	<b>-16%</b>

<sup>1</sup> Данные по отгрузкам без учета легких коммерческих автомобилей  
 Источник: АЕБ, ФТС РФ, анализ PwC

Объем ежемесячных продаж новых легковых автомобилей в январе-августе 2016 г. не превышал 120 тыс. шт.

12 брендам из топ-20 по объему продаж легковых автомобилей удалось опередить среднерыночные показатели по результатам 8м 2016 г. и укрепить позиции на рынке, при этом 4 бренда (Lifan, Ford, Lexus и UAZ) продемонстрировали прирост продаж.

Относительно более успешными стали бренды, которые вывели на рынок новые и обновленные модели в сегментах кроссоверов и внедорожников, которые продолжают оставаться наиболее привлекательными для российского потребителя.

Следуя рыночным тенденциям, многие автозаводы в России уже объявили о запуске серийного производства автомобилей в этих сегментах: Nissan Qashqai, Lada XRay, Renault Kaptur, Hyundai Creta, Toyota RAV4 и прочие.

Вследствие снижения спроса на автомобильном рынке автопроизводители в России были вынуждены сократить объемы выпуска автомобилей. Так, за 8м 2016 г. объем производства легковых автомобилей снизился на 13,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом производство легковых автомобилей отечественных брендов снизилось больше, чем производство автомобилей иностранных брендов (21% против 11%).

Доля автомобилей иностранных брендов в совокупном объеме производства легковых автомобилей по результатам 8м 2016 г. составила 73% (за аналогичный период прошлого года данная доля составляла 71%).

Несмотря на отрицательную динамику совокупного объема производства легковых автомобилей в России, существенный прирост производства наблюдается на заводах Ford во Всеволожске и Набережных Челнах, и также на Ижевском автозаводе, который заявил о планах увеличить объем производства в 2016 г. на треть по сравнению с 2015 г. Во многом положительные объемы производства на данных предприятиях обусловлены высоким спросом на производимые там модели, в частности, на Ford Fiesta и Lada Vesta.

### Текущие прогнозы рынка

Принимая во внимание текущие планы автопроизводителей по увеличению производственных мощностей в России, а также текущие прогнозы рынка, ожидается, что загрузка мощностей может достичь 52% к 2020 г.

Прогноз производства был основан на прогнозах продаж, экспорта и импорта легковых автомобилей в России.

Согласно прогнозу, производство легковых автомобилей в России сократится на 10% в 2016 г. и достигнет уровня в 1,1 млн шт. В последующие годы ожидается постепенное восстановление объемов производства, которое к 2020 г. может достигнуть уровня в 1,7 млн шт. при отсутствии внешних шоков.

На основании информации из открытых источников, текущие производственные мощности российских и локализованных автопроизводителей составляют порядка 3,1 млн шт. в год. В течение ближайших 5 лет планируется увеличение производственных мощностей на 0,2 млн шт. за счет ожидаемого открытия двух китайских автозаводов:

- завод Great Wall в Тульской области (150 тыс. а/м в год);
- завод Lifan в Липецке (60 тыс. а/м в год).

В целом восстановление рынка новых легковых автомобилей в России ожидается с 2017 г.



**Прогноз производства легковых автомобилей в России, 2016-2020 гг.**



Источник: анализ PwC  
PwC

(<https://www.pwc.ru/ru/new-site-content/pdf/automotive-market-of-russia-oct16.pdf>)

**Рынок автомобилей марки Форд.**

Согласно европейской классификации все легковые автомобили относятся к одному из шести сегментов:

Обозначение	Длина, м	Ширина, м	Название
Сегмент А	до 3.6	до 1.6	Mini cars («особо малый класс»)
Сегмент В	3.6—3.9	1.5—1.7	Small cars («малый класс»)
Сегмент С	3.9—4.3	1.6—1.7	Medium cars («средний-класс», «гольф-класс»)
Сегмент D	4.3—4,6	1.69—1.73	Larger cars («большой класс»)
Сегмент E	4.6—4.9	1.73—1.82	Executive cars («бизнес-класс»)
Сегмент F	более 4.9	более 1.82	Luxury cars («представительский класс»)

Кроме того, существуют несколько отдельных групп автомобилей, которые не подходят ни под один из описанных выше сегментов. Для таких автомобилей выделено три дополнительных сегмента:

Обозначение	Тип автомобиля
Сегмент S	Спорткары, купе, кабриолеты
Сегмент M	MPV - Минивэны, универсалы повышенной вместимости
Сегмент J	SUV - Спортивно-утилитарные автомобили, кроссоверы, внедорожники

Таким образом, оцениваемый автомобиль относится к Сегменту D (средний класс).

Средний класс — средний или семейный класс представленный в кузовах хетчбэк, седан, универсал, с просторными салонами и объёмными багажниками. Этот сегмент принято подразделять на обычные семейные модели и люксовые модели, которые по другим классификациям (например, британской) выделяются в отдельный сегмент compact executive car. (<http://www.dealeron.ru/>).

Ряд экономических и внешнеполитических факторов оказали влияние на развитие авторынка России в последние несколько лет. По результатам 2-3 лет российский авторынок показал самое




сильно падение среди ключевых рынков мира, масштабы которого сравнимы с падением во времена кризиса 2009 г.


Далее следует рассмотреть подробнее влияние кризисной ситуации не только на экономику в целом, но и на деятельность производителей, которые занимаются изготовлением комплектующих, осуществляют непосредственно производство и сборку готовой продукции на территории России. Влияние кризиса на экономику страны можно охарактеризовать на основании изменения показателей одного из крупных игроков на рынке. Таким игроком является транснациональная компания Ford, плодами деятельности которой пользуются многие российские автомобилисты. Согласно данным 2015 г. Ford охватывал 2,4 % российского рынка легковых автомобилей и существенно не изменил данный показатель с 2014 г. Стоит обратить внимание на необычайно высокий рост выручки от реализации продукции Ford в России в I квартале 2016 г., что связано с некоторым оживлением авторынка и применением особых условий кредитования. Тем не менее, с каждым годом нарастающая конкуренция, сложная политическая ситуация в стране, нестабильность курсов валют заставляет наращивать конкурентные преимущества для обеспечения устойчивого сбыта легковых автомобилей.


Несмотря на то, что российский потребитель в условиях кризиса стал менее активным покупателем, руководство Ford называет Россию одним из ключевых рынков сбыта наряду с Бразилией, Индией и европейским рынком. В связи с довольно сложной ситуацией на рынке Ford начинает осуществлять дополнительное финансирование на локализацию производства, а также на расширение модельного ряда транспортных средств. Также в 2015 г. был совершен один из важнейших шагов в развитии предприятия Ford Sollers в России. Речь идет о запуске моторного завода, официальный запуск которого был 3 сентября 2015 года. Совместное предприятие реализовало первый подобный проект в РФ, поставив на конвейер моторы семейства Duratec объемом 1,6 литра мощностью 85, 105 и 125 л. с. Всё это говорит о том, что, несмотря на значительный спад российского авторынка, а также снижение реальных доходов потребительского сегмента, не останавливает дальнейшую локализацию производства в России.


Стратегия по открытию дополнительных предприятий по производству составных частей готового продукта обеспечивает высокий уровень локализации производства, уровень которого, по оценкам экспертов, должен быть не ниже 80 % для эффективного производства. На сегодняшний день выпускаемые в России автомобили иностранных марок, в среднем, почти наполовину состоят из деталей отечественного производства. Сегодня локализация приобрела для зарубежных автопроизводителей особое значение, т. к. в условиях падения рубля закупка комплектующих в национальной валюте позволяет сдерживать рост цен на готовую продукцию. Подробнее изучив показатели деятельности одной из компаний на российском рынке, можно сделать вывод, что непосредственно введенные санкции не повлияли на автомобильный бизнес компании Форд в России. Скорее, сама экономическая ситуация в стране, которая возникла впоследствии введения этих санкций, смогла ухудшить конъюнктуру рынка легковых автомобилей и повлиять на хозяйственную деятельность корпораций. Самые опасные факторы, которые сказываются на динамике продаж легковых автомобилей в России, это волатильность курсов валют, падение спроса на легковые автомобили и уменьшение реальных доходов населения, но эти факторы, скорее, являются следствием экономического кризиса. Данный краткий анализ позволил выявить не прямое, а косвенное воздействие санкций на автомобильный рынок в России.


Для анализа рынка в выбранном сегменте (автомобили Ford Mondeo 2011 года выпуска с объемом двигателя 2-2,1 т.куб.см, с пробегом не менее 150 т.км.) произведена выборка объектов-аналогов по самой обширной базе предложений – интернет-порталу **avito.ru**. Ниже представлены предложения о продаже автомобилей, удовлетворяющих описанным выше условиям.


- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
540 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
190 000 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Автодилер  
Сочи  
Сегодня 11:03
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
454 700 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
155 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Автосалон автомобилей с пробегом «ТрансТехСервис»  
Чебоксары  
6 ноября 10:13
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
490 000 руб.  
167 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Москва  
22 октября 13:29
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
500 000 руб.  
152 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Первоуральск  
21 октября 19:38
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
515 000 руб.  
153 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Москва  
12 ноября 11:45
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
530 000 руб.  
155 000 км, 2.0 AT (199 л.с.), седан, передний, бензин  
Воронеж  
27 октября 17:56
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
539 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
154 842 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Магнитогорск – Официальный дилер – Авто с пробегом
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
605 000 руб.  
172 000 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Автодилер  
Москва  
2 ноября 21:36
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
615 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
188 500 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Москва  
2 ноября 14:03
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
618 000 руб.  
152 000 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Москва  
22 октября 03:24
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
619 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
188 997 км, 2.0 AT (200 л.с.), универсал, передний, бензин  
Fresh Auto  
Краснодар  
10 ноября 20:18
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
695 000 руб.  
152 000 км, 2.0 AMT (199 л.с.), седан, передний, бензин  
Санкт-Петербург  
20 октября 14:16
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
699 000 руб.  
158 000 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Санкт-Петербург  
5 ноября 10:25
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
699 999 руб.  
180 000 км, 2.0 AT (145 л.с.), седан, передний, дизель  
Москва  
29 октября 09:09
- 

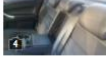
☆ **Ford Mondeo, 2011**  
700 000 руб.  
180 000 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Сочи  
5 ноября 19:04
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
540 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
157 347 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
«ТрансТехСервис»  
Каваны  
3 ноября 17:07
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
545 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
169 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Краснодар  
5 ноября 13:11
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
545 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
233 770 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
FCP/ФР Сити Blue/Plan  
Москва  
23 октября 17:13
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
550 000 руб.  
150 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Дружба ил  
23 октября 12:22
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
550 000 руб.  
174 000 км, 2.0 AT (200 л.с.), седан, передний, бензин  
Краснодар  
21 октября 08:24
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
560 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
172 000 км, 2.0 AT (239 л.с.), седан, передний, бензин  
Москва  
9 ноября 15:06
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
560 000 руб.  
150 000 км, 2.0 AT (239 л.с.), седан, передний, бензин  
Ставрополь  
31 октября 17:07
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
570 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
155 844 км, 2.0 AT (200 л.с.), седан, передний, бензин
- 


☆ **Ford Mondeo, 2011**  
575 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
150 000 км, 2.0 AMT (200 л.с.), универсал, передний, бензин  
Автодилер  
Иваново  
Сегодня 09:07
- 

☆ **Ford Mondeo, 2011**  
579 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
261 425 км, 2.0 AT (200 л.с.), универсал, передний, бензин  
Fresh Auto  
Краснодар  
8 ноября 19:50
- 

☆ **Ford Mondeo, 2011**  
590 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
180 000 км, 2.0 AT (140 л.с.), седан, передний, дизель  
Москва  
18 октября 17:52
- 

☆ **Ford Mondeo, 2011**  
595 000 руб.  
150 000 км, 2.0 MT (145 л.с.), седан, передний, бензин  
Курск  
19 октября 11:55
- 

☆ **Ford Mondeo, 2011**  
599 999 руб.  
180 000 км, 2.0 AT (199 л.с.), седан, передний, бензин  
Санкт-Петербург  
8 ноября 23:38
- 

☆ **Ford Mondeo, 2011**  
600 000 руб.  
157 500 км, 2.0 AT (239 л.с.), седан, передний, бензин  
Автодилер  
Аргун  
5 ноября 12:19
- 

☆ **Ford Mondeo, 2011**  
600 000 руб.  
AUTOTEKA Стрелка по автомобилю  
188 000 км, 2.0 AT (200 л.с.), седан, передний, бензин  
Автодилер  
Краснодар  
31 октября 11:06



## **11. Анализ наиболее эффективного использования**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Как и стоимость, наилучшее и наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, исходя из анализа рыночных условий.

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

В данном случае, учитывая назначение и техническое состояние объектов оценки, наилучшим и наиболее эффективным их использованием, по нашему мнению, будет использование их по прямому назначению, т.е. для выполнения погрузочных работ и перевозки грузов при выполнении производственных и строительных работ.

## 12. Анализ ликвидности

Все объекты, относящиеся к машинам, оборудованию и транспортным средствам, с точки зрения ликвидности и 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 оборудование, 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, относящееся к группе «Ликвидное», в зависимости от срока реализации на открытом конкурентном рынке можно условно ранжировать по степеням ликвидности (Таблица № 3) [3].

Таблица № 3

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 балльной оценки по перечисленным в Таблице № 4 факторам.

Таблица № 4

№	Фактор	Признаки	Баллы
1	Совокупный износ оборудования на момент окончания кредитного договора, %	до 5	5
		от 6 до 15	4
		от 16 до 35	3
		от 36 до 60	1
		от 61 до 80	-1
2	Количество потенциальных потребителей оборудования в регионе	более 80	-5
		много	4
		несколько	2
3	Наличие и количество организаций, торгующих аналогичным оборудованием	отсутствуют	-1
		много	3
		несколько	2
4	Полнота ценовой информации о данном оборудовании в информационных источниках	отсутствуют	1
		много	2
		несколько	1
5	Степень уникальности оборудования	отсутствуют	0
		да	1
6	Требование специализированного помещения для размеще-	нет	-2

№	Фактор	Признаки	Баллы
	ния оборудования	нет	2
7	Возможность реализации оборудования в качестве отдельных компонентов	да	1
		нет	0
8	Соотношение затрат на демонтаж, транспортировку, последующий монтаж и наладку со стоимостью оборудования, %	до 10%	4
		от 15 до 60	0
		более 60	-3
9	Состояние отрасли	рост	5
		стабильность	3
		стагнация	-5

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

Таблица № 5

Общее количество баллов	21-26	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 с ликвидностью технологической линии или производственного комплекса, в состав которых они входят. К группе «Условно ликвидное имущество» могут быть отнесены:

1. Несерийные объекты оборудования, изготавливаемые на заказ. Отличительной чертой таких объектов является необходимость предварительного согласования с изготовителем технических характеристик, комплектности, условий и сроков поставки. Как правило, срок поставки оборудования может быть от нескольких месяцев до года. Оплата оборудования осуществляется частями по мере его изготовления и поставки. В большинстве случаев для оплаты оборудования привлекаются кредитные средства банков. Монтаж оборудования и пуско-наладка, а также демонтаж проводятся под контролем изготовителя или специализированной организации. Затраты на шеф-монтаж и пуско-наладку могут включаться в стоимость поставки оборудования. Реализация оборудования осуществляется или непосредственно самим изготовителем через его представительство в регионе, или официальным уполномоченным дилером. Спрос на объекты, бывшие в употреблении (эксплуатации), - низкий или отсутствует.

2. Объекты оборудования, которые по тем или иным причинам могут использоваться только на одном предприятии. Это сложные объекты, которые изготавливаются по предварительно согласованному техническому заданию с жесткой привязкой к технологическому циклу предприятия (Залогодателя), например к планировке производственных корпусов, существующему на предприятии энергоснабжению, используемым сырьем или материалам. Использовать такие объекты без существенной доработки на других предприятиях технически невозможно или финансово неоправданно.

3. Крупногабаритные, металлоемкие объекты оборудования, демонтаж которых связан с большими финансовыми затратами и также экономически неоправдан или невозможен по техническим причинам.

4. 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, пообъектно, займет неприемлемо длительный срок. Продать большое количество объектов, исчисляемых сотнями, а иногда и тысячами единиц, по отдельности,

на открытом конкурентном рынке, по рыночной стоимости нереально. Такие объекты, как правило, могут быть востребованы потенциальными покупателями и представлять интерес прежде всего в составе производственных, имущественных комплексов действующих предприятий.

В качестве примера объектов оборудования, относящегося к группе «Условно ликвидное», можно привести прокатные станы металлургических заводов, установки очистки выхлопных газов доменных печей, крупногабаритные установки и оборудование химических и нефтеперерабатывающих заводов. Это могут быть также различные машины, станки, установки и прочее оборудование в больших количествах, числящееся на балансе крупного действующего предприятия.

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. Например, оружие, приборы и устройства, в конструкции которых используются некоторые типы радиоактивных материалов и высокотоксичные вещества и т.п. К неликвидному имуществу относят также машины, оборудование и транспортные средства, утратившие свою функциональную полезность вследствие старения, физической изношенности, повреждений в результате аварий. К этой же группе имущества можно отнести несерийное оборудование, изготовленное самим предприятием для своих производственных целей, не прошедшее сертификацию.

Исходя из описанных выше методических рекомендаций, Оценщик произвёл анализ ликвидности оцениваемого имущества. Объект выпускается серийно, унифицирован и может быть реализован в отрыве от производственного комплекса. Такие объекты можно назвать ликвидными, по Таблице № 4 сумма присвоенных баллов составляет 14 – 16, что говорит о средней степени ликвидности.

В задании на оценку приведена следующая градация ликвидности:

Таблица № 6

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней.	30-60	61-270	271-540

В целом данная шкала соответствует приведенной выше, исключая лишь промежуточные значения, и мы будем ориентироваться именно на нее. Степень ликвидности оцениваемого объекта по данной шкале можно охарактеризовать как *среднюю*.

### **13. Оценка объекта**

#### 13.1. Затратный подход

В данном подходе стоимость определяется методом прямого пересчета по стоимости восстановления с учетом всех видов износа или по стоимости замещения.

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

В соответствии с ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» [1], при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Принимая во внимание данные рекомендации, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

### 13.2. Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход — это принцип определения стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующие работы. Прежде всего, изучают соответствующий рынок и собирают информацию о ценах на продукцию той группы, к которой относится оцениваемый объект. Затем проверяют собранную информацию и выбирают аналог (аналоги) по признакам функционального, конструкционного и параметрического сходств. Цены на аналоги «очищают» от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи внесением так называемых «коммерческих» корректировок. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счете, искомую стоимость объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств реализуется в следующих методах:

- 1) ценовых индексов, или индексирования по фактору времени;
- 2) прямого сравнения с идентичным объектом;
- 3) прямого сравнения с аналогичным объектом;
- 4) прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
- 5) расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

В данном случае, исходя из целей и задач работы, наличия и качества доступной информации для расчётов, наиболее приемлемым, по нашему мнению будет применение метода прямого сравнения с аналогичным объектом.

#### **Метод прямого сравнения с аналогичным объектом**

При использовании данного метода предполагается, что объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет ряд «ценовых» отличий, которые, устраняют «**коммерческими**» корректировками, а также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые устраняются **корректировками на параметрические различия**.

Можно подобрать один близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналога (ов).

**«Коммерческие»** корректировки по своему содержанию можно подразделить на три группы:

Первая группа. Корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, отклонение от нормального гарантийного срока обслуживания, наличие ценовой скидки по разным причинам, нестандартная комплектация, несовпадение изготовителя, наличие доплаты за особые условия поставки и дополнительные услуги и др.).

Вторая группа. Корректировка на наличие НДС и других вмененных налогов.

Третья группа. Корректировка по фактору времени.

**Корректировки на параметрическое различие** подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки к цене следующим образом:

$$Ц_{кор} = Ц + П = Ц + b(x - X_{ан}),$$

где  $Ц_{кор}$  — цена, скорректированная внесением поправки;

$Ц$  — исходная цена;

$П$  — абсолютная поправка к цене аналога;

$b$  — «цена» единицы параметра, т.е. величина, показывающая, на сколько денежных единиц изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

**X, X<sub>ан</sub>** — значения параметра у оцениваемого объекта и у аналога соответственно.

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$Ц_{кор} = Ц \times K_{кор},$$

где **K<sub>кор</sub>** — корректирующий коэффициент, который определяется по формуле:

$$K_{кор} = \left( \frac{X}{X_{ан}} \right)^b = I_X^b,$$

где **b** — показатель степени, учитывающий силу влияния параметра X на цену Ц, называемый также коэффициентом торможения;

**I<sub>X</sub>** — индекс изменения параметра X.

Коэффициентные корректировки применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров.

Так как при прямом сравнении вносятся как поправочные, так и коэффициентные корректировки, то конечный результат зависит от последовательности их внесения. Поэтому существует единый порядок внесения корректировок при методе прямого сравнения, он может быть описан как последовательность следующих этапов.

1. Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.

2. Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости дополнительных устройств.

3. Если у аналога есть нестандартное значение какого-либо вспомогательного параметра, то вносится поправочная корректировка цены аналога.

4. Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по одному-двум главным параметрам, то вносится коэффициентная корректировка.

5. Если у оцениваемого объекта есть нестандартное значение какого-либо параметра, то вносится поправочная корректировка.

6. Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости дополнительных устройств.

В своих расчётах для получения более точного результата мы, как правило, выбираем не менее трёх аналогичных объектов, представленных на рынке на дату оценки с учётом всех налогов. Такой подход позволяет снизить величину накопленной ошибки и обойтись минимальным количеством поправочных коэффициентов.



### Описание выбранных аналогов и вносимых корректировок

Все рассматриваемые предложения действительны на дату оценки.

В таблицах расчетов приведены полные ссылки на предложения, контактные данные продавцов (телефоны и адреса электронной почты) имеются в распечатках предложений, приведенных в приложении к настоящему отчету.

#### ***Корректировка на торг***

Поскольку в качестве аналогов использованы цены предложений, а не реальных сделок, необходимо ввести корректировку на уторговывание. Размер скидки на уторговывание определены в соответствии с данными Справочника оценщика машин и оборудования [11] (стр. 52-53) и составил для категории «транспорт и спецтехника общего применения» - 9 % (Среднее значение по расширенному интервалу).

#### ***Корректировка на год выпуска (износ)***

Рассчитывалась как отношение коэффициентов износа объекта оценки и аналога. На основании имеющихся данных о годе выпуска и пробеге автомобиля можно рассчитать величину его физического износа.

Расчет физического износа с учетом возраста и пробега ТС с начала эксплуатации проводился по формуле:

$$И_{тр} = 100 * (1 - e^{-\Omega})$$

(«Оценка автотранспортных средств», Андрианов Ю.В., М. 2002 г. [6])

Где: **И<sub>тр</sub>** – физический износ ТС,

**Ω** - функция, зависящая от возраста и фактического пробега ТС с начала его эксплуатации,

**e** – основание натурального логарифма (величина постоянная).

Согласно параметрическому описанию функции омега, зависящей от фактического возраста **Тф** и фактического пробега **Лф** с начала эксплуатации для различных видов ТС [6], рассчитывается по формуле: **0,055Тф+0,003Лф** (для данного типа ТС).

Итоговая величина корректировки рассчитывалась по формуле

$$К_{и} = (100 - И_{о}) / (100 - И_{а})$$

Где **И<sub>а</sub>** и **И<sub>о</sub>** – физический износ аналога и объекта соответственно.

#### ***Корректировка на отличия в технических характеристиках***

Корректировка на отличия в технических характеристиках (объем и мощность двигателя, грузоподъемность и т.д.) в данном случае не применялась, поскольку для сравнения были взяты аналоги с одинаковым объемом и мощностью двигателя.

Окончательная величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная при помощи рыночного (сравнительного) подхода, лежит в интервале найденных стоимостей объектов-аналогов и рассчитывается по формуле:

$$С = С_1 * К_в + С_2 * К_в + \dots + С_n * К_в, \text{ где:}$$

**С<sub>1</sub>, С<sub>2</sub>, С<sub>п</sub>** – скорректированные стоимости объектов-аналогов, **К<sub>в</sub>** – весовой коэффициент.

Расчет весовых коэффициентов стоимостей аналогов произведен с учётом количества и значимости корректировок, применяемых по отношению к аналогам. Общая логика данной операции такова: чем меньше корректировок применено к аналогу и чем они менее значимы,

тем большее сходство аналог имеет с оцениваемым объектом и, соответственно, большее значение весового коэффициента ему должно быть присвоено.

Для анализа качества подобранных аналогов и их соответствия объекту была рассчитана величина дисперсии произведенных корректировок по каждому аналогу.

Дисперсия - в математической статистике и теории вероятностей, наиболее употребительная мера рассеивания, т. е. отклонения величины от математического ожидания. Под математическим ожиданием обычно понимают среднее значение из рассматриваемой совокупности. Дисперсия рассчитывается по следующей формуле:

$$\sigma^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

То есть определяется как среднее арифметическое из квадратов отклонений величин  $x_i$  от их среднего арифметического

$$\bar{x} = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n.$$

В данном случае, учитывая специфику применения формулы, вместо математического ожиданием будем использовать эталонное значение корректировки – 1, то есть то значение, при котором аналог полностью соответствует объекту. Таким образом, формула примет вид:

$$\sigma^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - 1)^2}{n} \quad \text{Где:}$$

$\sigma^2$  - величина дисперсии корректировок аналога;

$x_i$  – значение  $i$ -й корректировки;

$n$  – общее количество корректировок.

Чем больше значение дисперсии для аналога, тем значительнее отклонение корректировок от эталонной величины, а, следовательно, данный аналог должен иметь меньший вес. Поэтому для расчета весовых коэффициентов мы анализировали величину, обратную расчетному значению дисперсии.

Далее данные значения были приведены к единице, путем деления каждого обратного значения дисперсии на общую сумму этих значений. Полученная величина и будет являться весовым коэффициентом для рассматриваемого аналога.

Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице № 7

Таблица № 7

Корректировка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на торг	0,91	0,91	0,91
Корректировка на износ	1,148	1,052	1,030
<b>Дисперсия</b>	<b>0,015002</b>	<b>0,005402</b>	<b>0,004500</b>
<b>Величина, обратная дисперсии</b>	66,6577790	185,1166235	222,2222222
<b>Сумма обратных дисперсий</b>	473,996625	473,996625	473,996625
<b>Весовой коэффициент для аналога</b>	<b>0,1406</b>	<b>0,3905</b>	<b>0,4688</b>

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнения приведен в таблице № 8

Таблица № 8

		Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3
<b>Предложения</b>		Ford Mondeo, 2011 с пробегом 203 770 км Мощность двигателя: 140 л.с. Объём двигателя: 2.0 л 545 000 р.	Ford Mondeo, 2011 Автомобиль в хорошем состоянии, полный пакет, кроме кожи, подогрев сидений, подогрев лобового, заднего стекла, любые проверки за счёт покупателя, торг уместен, обмен не интересует 550 000 р.	Ford Mondeo, 2011 Продам бюджетный авто в своем классе, вложений не требует (всё работает), масла менялись вовремя. Авто не билось не красилось (есть небольшой скол на бампере (на фото видно) Пробег реальный за пределы края не выезжала. Установлен новый АКБ. 545 000 р.
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_mondeo_2011_1121605137">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_mondeo_2011_1121605137</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/ford_mondeo_2011_1114615688">https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/ford_mondeo_2011_1114615688</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/ford_mondeo_2011_1185749899">https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/ford_mondeo_2011_1185749899</a>
	<b>Объект</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<b>Наименование</b>	<b>Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО"</b>	Ford Mondeo	Ford Mondeo	Ford Mondeo
Стоимость, руб.		<b>545 000</b>	<b>550 000</b>	<b>545 000</b>
<b>Коммерческие корректировки</b>				
Размер скидки на уторговывание, %		9	9	9
Корректировка на уторговывание		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		495950	500500	495950
<b>Коэффициентные корректировки</b>				
Год выпуска	2011	2011	2011	2011
Пробег, км	156694	203000	174000	166000
Кизн	0,449	0,391	0,427	0,436
Корректировка на износ		1,148	1,052	1,030
Скорректированная стоимость, руб.		569351	526526	510829
Весовой коэффициент		0,1406	0,3905	0,4688
<b>Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.</b>	<b>525 136</b>	80051	205608	239477

Из полученной расчетной рыночной стоимости необходимо вычесть стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для приведения объекта оценки в хорошее техническое состояние.

Стоимость требуемых деталей и ремонтных работ принята на основании данных специализированных компаний, цены опубликованы в открытых источниках (распечатки имеются в Приложении к настоящему отчету).

Перечень повреждений описан выше, в главе «Описание объекта оценки»:

- разбиты и требуют замены два боковых зеркала заднего вида
- имеются два значительных пятна ржавчины на передней двери
- разбит задний внешний левый фонарь
- имеются незначительные сколы лакокрасочного покрытия на крыле

Стоимость необходимых работ рассчитана в таблице ниже.

Таблица № 9

Необходимые ремонтные работы и детали:	Количество	Цена, руб.	Стоимость, руб.	Источник информации
Стоимость 2 зеркал, руб.	2	4614	9228	<a href="https://kuzzap.ru/ford/mondeo/mondeo-4_2007-/z_221/6600/">https://kuzzap.ru/ford/mondeo/mondeo-4_2007-/z_221/6600/</a>
Стоимость работ по замене 2 зеркал, руб.	2	700	1400	<a href="http://pitstopcolor.ru/kuzovnoy-remont-pokraskaford/mondeo/">http://pitstopcolor.ru/kuzovnoy-remont-pokraskaford/mondeo/</a>
Стоимость покраски двери, руб.	1	7000	7000	<a href="http://pitstopcolor.ru/kuzovnoy-remont-pokraskaford/mondeo/">http://pitstopcolor.ru/kuzovnoy-remont-pokraskaford/mondeo/</a>
Стоимость фонаря, руб.	1	4333	4333	<a href="https://kuzzap.ru/ford/mondeo/mondeo-4_2007-/fz_196/36061/">https://kuzzap.ru/ford/mondeo/mondeo-4_2007-/fz_196/36061/</a>
Стоимость работ по замене фонаря, руб.	1	800	800	<a href="http://pitstopcolor.ru/kuzovnoy-remont-pokraskaford/mondeo/">http://pitstopcolor.ru/kuzovnoy-remont-pokraskaford/mondeo/</a>
<b>Итого, стоимость ремонта, руб.</b>			<b>22761</b>	

Таким образом, рассчитанная на основании анализа предложений о продаже рыночная стоимость автомобиля должна уменьшиться на величину затрат по приведению объекта в надлежащее состояние:

$$525\ 136 - 22\ 761 = 502\ 375 \text{ руб.}$$

13.3. Доходный подход

В соответствии с ФСО № 10 доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

В данном случае назначение представленных на оценку объектов подразумевает их использование в составе какого-либо предприятия. Выделить доход, приходящийся на оцениваемые объекты, на практике не осуществимо. Такие попытки приведут к большому числу неаргументированных предположений и, как следствие, к неприемлемо высокому значению накопленной ошибки.

Исходя из вышесказанного, доходный подход при оценке объекта оценки не был использован как не отвечающий целям оценки и снижающий общую достоверность расчётов.

## 14. Согласование результатов

Целью согласования результатов оценки является определение преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяется следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В данном случае для оценки объекта применялся только сравнительный подход, согласование не требуется.

Оцениваемый объект требует проведения ряда работ по восстановлению и ремонту со стороны потенциального покупателя. Покупателями могут выступать как физические, так и юридические лица, заинтересованные в приобретении данного объекта.

## 15. Определение ликвидационной стоимости

В этой работе перед оценщиком стоит задача определения ликвидационной стоимости. В данном случае необходимо найти ту сумму, которую получит кредитная организация в случае реализации переданного в залог имущества, т.е. в ограниченный промежуток времени без использования профессионального маркетинга (либо с учётом дополнительных затрат на его привлечение).

Важнейшим фактором, влияющим на величину ликвидационной стоимости, выступает **срок экспозиции имущества**. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции реализуемого имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная стоимость.

Фактически срок экспозиции имущества является основополагающим фактором, существенно влияющим на все остальные факторы как в сторону усиления их воздействия, так и ослабления. Очевидно, что при увеличении планируемого срока экспозиции появляется больше реальных возможностей для использования эффективных маркетинговых мероприятий, нивелирования негативного влияния краткосрочных конъюнктурообразующих факторов и т.д.

В соответствии с заданием на оценку срок экспозиции объектов составляет не более 270 дней (9 месяцев). В пункте 12 настоящего отчета степень ликвидности оцениваемого имущества определена как средняя. Срок экспозиции для данной степени ликвидности составляет 61-270 дней. Он не превышает максимального срока экспозиции в соответствии с заданием на оценку. То есть предполагается, что в этот срок имущество будет реализовано по рыночной стоимости без дополнительных скидок.

В связи с этим определение ликвидационной стоимости оцениваемого имущества в данной работе не требуется.



## 16. Основные факты и выводы

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 16 от 12 октября 2017 года.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО", 2011 года выпуска, гос. рег. знак O977OX62

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование, марка	Результаты затратного подхода, руб. с НДС	Результаты сравнительного подхода, руб. с НДС	Результаты доходного подхода, руб. с НДС
Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО"	Не применялся	502 375	Не применялся

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Анализ рынка и проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что наиболее вероятное значение стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки (13.10.2017г.), с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

Наименование, марка	Год выпуска	Гос. рег. знак	Рыночная стоимость объекта с округлением до сотен рублей, руб., с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб., без НДС
Автомобиль FORD Форд "МОНДЕО"	2011	O977OX62	502 400	76 637	425 763

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**502 400**

*(Пятьсот две тысячи четыреста) рублей с НДС*

**425 763**

*(Четыреста двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят три) рубля без НДС*

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объектов является действительной исключительно на дату оценки, при этом итоговая величина стоимости объектов может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с объектами или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Отчет подготовлен:

Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис»

Оценщик \_\_\_\_\_ Абрамов А.В.

Директор \_\_\_\_\_ Бирюкова Н.Б.

## 17. Список использованных источников информации

1. Федеральный закон № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
  - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
  - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
  - "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
  - «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. № 328;
  - "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО № 12), утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.16 г. № 721.
3. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М. Финансы и статистика, 2008г.
4. Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".
5. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, 2003.
6. Ю.В. Андрианов "Оценка оборудования и автотранспортных средств", Москва, издательство “ДЕЛЮ”, 2002г.;
7. Оценка машин и оборудования. Под редакцией Антонова В.П., 2000 г.
8. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учеб.-практ. пособие /Отв. ред В. Рутгайзер. - М.: Дело, 1998.
9. Федотова М.А. Оценка машин и оборудования: Учебник /М.А.Федотова, А .П.Ковалёв, А .А.Кушель, И.В.Королёв, П.В .Фадеев; под ред.М.А.Федотовой. - М. : Альфа-М : ИНФРА- М, 2011;
10. Рекомендации Сбербанка по составлению отчетов об оценке движимого имущества для целей залога;
11. Справочник оценщика машин и оборудования под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2015 год.
12. В.Галасюк "Об определении понятия ликвидационная стоимость";
13. Ю.Козырь "Оценка ликвидационной стоимости";
14. Журнал "Московский оценщик", №5, 2002 г;
15. Бакулина А. А. Анализ российского автомобильного рынка в условиях кризиса на примере Ford Motor Company // Инновационная экономика: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Казань, октябрь 2016 г.). — Казань: Бук, 2016. — С. 13-17.
16. Электронные базы сети Интернет:
17. Технический паспорт транспортного средства.