



Специализированная оценочная фирма

**АСЭКСПЕРТ**

ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 ОГРН 1103702030376  
г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78, asexpert37@mail.ru.

# ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 36/02/2024

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА  
ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА  
УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ГОД  
И В МЕСЯЦ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
АВТОБУСА ЛИАЗ 529267,  
VIN ХТУ529267R0013952.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	26 ФЕВРАЛЯ 2024 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	22 ФЕВРАЛЯ 2024 Г.

г. Иваново

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ...	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА.....	8
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ .....	9
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	9
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	10
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	10
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ .....	10
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ .....	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	12
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	16
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	16
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	18
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	20
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	29
9.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	30
9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	32
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	35
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	35
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	37

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт № 2024-05/98 от 22 февраля 2024 года.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Автобус ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Автобус ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право пользования и владения на условиях договора аренды. Собственник: Департамент дорожного хозяйства и транспорта Ивановской области.
Дата оценки	22 февраля 2024 года
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет 36/02/2024 от 26 февраля 2024 года

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Величины стоимости объекта оценки разными подходами

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость права аренды, руб.	
		в год	в месяц
Сравнительный	17 667 258	Не применялся.	
Затратный	Не применялся.	Не применялся.	
Доходный	Не применялся.	1 784 393	148 699

### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость автобуса ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952	17 667 258
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в год автобуса ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952	1 784 400
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в месяц автобуса ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952	148 700

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN XTY529267R0013952, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**17 667 258 (СЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.**

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ  
НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN  
XTY529267R0013952, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**1 784 400 (ОДИН МИЛЛИОН СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ  
ЧЕТЫРЕСТА) РУБЛЕЙ ВГОД;**

**148 700 (СТО СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ) РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ.**

**1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, используется для заключения договора аренды. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

**Таблица 4. Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	Автобус ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	Автобус ЛиАЗ 529267, 2024 года выпуска, VIN XTY529267R0013952
<b>Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)</b>	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объекта оценки, отсутствуют.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<b>В отчете оценивается право пользования и владения на условиях договора аренды.</b> Собственник: Департамент дорожного хозяйства и транспорта Ивановской области.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для сдачи объекта оценки в аренду.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты рыночной стоимости предполагается использовать для заключения договора аренды. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.

<b>Вид стоимости</b>	1. Рыночная стоимость 2. Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в год и в месяц.
<b>Предпосылки стоимости</b>	- Использование объекта оценки для совершения сделки с ним; - Текущее использование, соответствующее виду разрешенного использования (при наличии нескольких видов разрешенного использования принимается вид использования, обеспечивающий наибольшую величину стоимости объекта оценки).
<b>Дата оценки</b>	<b>22 февраля 2024 года</b>
<b>Специальные допущения</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, в разделе 6.
<b>Иные существенные допущения</b>	Обременения права собственности правами третьих лиц, в том числе аренда, ипотека и залог, а также ограничения в использовании, установленные не в силу закона или иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления, а на основе договоров, решений суда или должностных лиц не принимаются в расчет при проведении оценки.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание. После проведения процедуры согласования Оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Отчет составляется на бумажном носителе в отношении каждого объекта оценки.
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	Документы на объект оценки (ПТС), правоустанавливающие.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекались
<b>Сведения о предполагаемых</b>	Предполагаемым пользователем результатами оценки является Заказчик оценки.

пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется

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

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Полное наименование	Департамент дорожного хозяйства и транспорта Ивановской области
Сокращенное наименование	Департамент дорожного хозяйства и транспорта Ивановской области
ОГРН	1023700561829
Дата государственной регистрации	22.12.2002
Местонахождения	153013, Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д.139

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Астраханцев Геннадий Викторович
Почтовый адрес:	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Местонахождение оценщика	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Номер контактного телефона	+79106682425
Адрес электронной почты:	asexpert37@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.). Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.03.2018 г. № 2494. Член союза финансово-экономических судебных экспертов, зарегистрирован в Минюсте России 22 января 2016 года за № 1097799028194, свидетельство о включении в реестр членов № 70 от 02.02.2016.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего	Высшее экономическое образование: Ивановский государственный энергетический университет им. В.И. Ленина, г.

<p><b>получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b></p>	<p>Иваново, специальность «Менеджмент», диплом АВС 0045684 от 18 июня 1997 года</p> <p><b>Высшее юридическое образование:</b> Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, г. Москва, диплом магистра 107718 1260186 от 31 января 2022 г.</p> <p><b>Профессиональное образование в области оценки:</b> диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №278349 от 5 июля 2002 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва.</p> <p><b>Профессиональное образование в области судебной экспертизы:</b> диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Судебно-оценочная экспертиза» с присвоением квалификации «Судебный эксперт» с правом на ведение профессиональной деятельности в области судебных оценочных экспертиз, регистрационный номер № ППСО177/2016, документ о квалификации 180000147562 от 2 декабря 2016 года, ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина», г. Москва.</p> <p><b>Свидетельство об избрании в состав Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.10.2021 г. № 2494/2.</b></p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> УУ-012590 регистрационный номер ИПК-2488 по программе повышения квалификации «Проведение судебной оценочной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости», ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина», г. Москва, 2015</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 372402436660 регистрационный номер 067-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017.</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> N 771802297023 от 20 февраля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости», выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва, регистрационный номер 15.16.И/ПК-213, 20 февраля 2020 г.</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> N180002225837 от 10 апреля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Интеллектуальная собственность в цифровой экономике: от заявки до внедрения», выданный Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральный институт промышленной собственности», г. Москва, регистрационный номер 15-02465-50 ПК, 10 апреля 2020 г.</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 771802822530 регистрационный номер 23/13255 от 14 января 2022 г. по дополнительной профессиональной программе «ESG-трансформация. Базовый курс», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва.</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> N 040000263015 от 23 декабря 2021 года по дополнительной профессиональной</p>
--	--

	<p>программе «<b>Квантовые оптические технологии коммуникаций</b>», выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением «Национальный исследовательский технологический университет МИСиС», г. Москва, регистрационный номер ЦКК720-13015, 23 декабря 2021 г.</p> <p><b>Квалификационный аттестат эксперта</b> саморегулируемой организации оценщиков № 000022-006 бланковый номер 001559-АА006, выданный на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок.</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035439-1 от 24 ноября 2023 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»</b>, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 24 ноября 2023 г. № 324, сроком на 3 года, 021738 – КА1.</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019930-2 от 31 мая 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»</b>, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 31 мая 2021 г. № 201, сроком на 3 года, 007668 – КА2.</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019931-3 от 31 мая 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»</b>, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 31 мая 2021 г. № 201, сроком на 3 года, 003219 – КА3.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис №433-561-037018/23 от 23.03.2023 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик Астраханцев Г. В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Астраханцев Г.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Астраханцев Г.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
--------------------------------------	--



<b>юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора</b>	
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001
<b>Ответственность юридического лица</b>	Профессиональная ответственность организации застрахована в страховой компании СПАО «Ингосстрах», договор страхования ответственности страхователя ООО «Асэксперт» № 433-561-157824/23, лимит ответственности 5 000 000 руб., срок страхования с 7 ноября 2023 года по 6 ноября 2024 года.
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора</b>	1103702030376 от 30.12.2010
<b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора</b>	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78 e-mail: asexpert37@mail.ru веб-сайт: <a href="http://asexpert37.ru">http://asexpert37.ru</a>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### 4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке **внешние** организации и отраслевые специалисты **не привлекались**.

## **5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);
- правила деловой и профессиональной этики.

## **6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Специальные допущения не использовались.

### **6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ**

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.

2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности.

Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

### **6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

### **6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

### **6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ**

В соответствии с положениями п. 16 ФСО I Оценщик приводит профессиональное суждение в области оценочной деятельности для определения уровня существенности.

Определение уровня существенности нужно для:

- формирования «прочих допущений» (см. п. 10.3);
- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;

• определения уместного уровня округления (<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>).

Профессиональное суждение делается Оценщиком самостоятельно, оно может основываться на методических и аналитических материалах, например: А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с. (раздел 3.3).

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемых оценщиком.

#### **I. Законы и нормативные акты:**

- 1) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);
- 2) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция);
- 3) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 4) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция).

#### **II. Методическая литература**

- 1) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжагмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 2) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), вып. 122, январь 2023 г.
- 3) Справочник оценщика машин и оборудования-2023 Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.
- 4) Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры» 2020 (КО-ИНВЕСТ), Укрупненные показатели стоимости строительства.
- 5) Постановление Госстроя ССК от 11 мая 1983 г, № 94.
- 6) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

#### **III. Специализированные информационные источники:**

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovet.ru>;
  - 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;
  - 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
  - 4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;
  - 5) Портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>;
  - 6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/>;
  - 7) Портал бесплатных объявлений «Avito» <https://www.avito.ru/> и др.;
  - 8) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>.
- В отчете могут быть использованы и другие источники.

## 7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из электронного паспорта транспортного средства 164301082016654 от 14 февраля 2024 г.
2. Копия Коммерческого предложения ООО «Русский автобус –Поволжье» от 06.12.2023 г.

## 7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.3.1. Сведения об имущественных правах

**В отчете оценивается право пользования и владения на условиях договора аренды.**  
Собственник: Департамент дорожного хозяйства и транспорта Ивановской области.

### 7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

### 7.3.3. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки используется по прямому назначению - в качестве автотранспортного средства.

### 7.3.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 8. Основные характеристики объекта оценки

Наименование характеристики	Значение
Марка ТС	ЛиАЗ
Модификация	529267
Коммерческое наименование	CITYMAX 12
Тип ТС	автобус
Идентификационный номер (VIN)	XTY529267R0013952
Год изготовления	2024
Номер двигателя	1023L017192
Номер шасси (рамы)	Отсутствует
Номер кузова (кабины, прицепа)	XTY529267R0013952
Цвет кузова (кабины, прицепа)	красный
Экологический класс	пятый
Технически допустимая максимальная масса, кг	18000
Страна производитель	Россия, ООО «Ликийский автобусный завод»

### 7.3.4. Сведения об износе

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда, постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

#### Определение износа для автотранспортного средства

Все методы определения физического износа оборудования можно разделить на две большие группы: **прямые и косвенные**. Прямые методы включают в себя инструментальные измерения всех основных характеристик, влияющих на износ деталей и агрегатов, а также производственные испытания с последующим контролем качества изготовленной продукции. Поскольку стоимость всех этих работ очень высока, в оценке обычно используются косвенные методы. Мы рассмотрим те из них, которые на практике применяются чаще всего:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод (метод наблюдений);
- Метод разбивки.

**Экспертный метод.** Метод подразумевает физический осмотр объекта, а также изучение истории эксплуатации оцениваемого имущества, беседы с инженерами и обслуживающим персоналом. Эта процедура осуществляется для идентификации визуально определяемых элементов эксплуатационного износа. Кроме того, к ней относятся консультации с квалифицированным персоналом предприятия, которому принадлежит оцениваемое имущество, относительно таких аспектов его физического состояния, которые не являются очевидными.

Оцениваемый транспорт и спецтехника находятся в новом рабочем состоянии. На основании полученных фактических данных Оценщик может составить заключение о величине физического износа по шкале экспертных оценок. Для определения физического износа применяется Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, Н.Новгород – 2023, под ред. Лейфера Л.А., табл. 7.1.4 на стр. 193-194.

**Таблица 9. Значения физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения»**

Описание состояния	Среднее значение, %	Расширенный интервал, %	
		мин.	Макс.
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки.	5,5	0,0	14,1
Практически новый объект, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующий ремонта или замены каких-либо частей.	11,8	1,4	22,3
Объект, на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующий ремонта или замены каких-либо частей.	22,6	5,8	39,4
Бывшее в эксплуатации объект, с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	38,9	28,3	49,5
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	57,2	49,0	65,5
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	68,8	56,5	81,0
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации; непригодный к эксплуатации и ремонту..	85,8	80,5	91,1

Вывод: По шкале экспертных оценок в соответствии с состоянием транспортных средств, физический износ принимается на уровне минимального значения интервала для группы «Новый, не зарегистрированный в ГИБДД в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки» и составляет – 0%.

**Таким образом физический износ оцениваемого автобуса ЛиАЗ принимаем на уровне 0%.**

### 7.3.5. Сведения об устареваниях

#### Понятия устаревания и обесценения

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием и обесценением понимается устаревание и обесценение имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное устаревание,
- б) внешнее (экономическое) обесценение.

#### **Функциональное устаревание**

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества. Признаки функционального устаревания для оцениваемого оборудования отсутствуют.

#### **Внешнее (экономическое) устаревание**

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

#### **Характеристика устаревания объекта оценки**

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением.

Экономические внешние факторы. Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

**Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное и внешнее устаревание (обесценение) объекта оценки не выявлено.**

**7.3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

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

### **8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В августе-сентябре 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России<sup>1</sup>, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA).

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих. 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

<sup>1</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_avgust\\_sentyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf)



Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

Курс доллара (в среднем за период) составил 95,3 рубля.

**Таким образом, по итогам анализа социально-экономического развития РФ можно сделать следующие выводы:**

1. В августе-сентябре 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г.

2. Ряд секторов показывают ускоренный рост и уже заметно превзошли докризисные уровни. Промышленное производство за 8 месяцев 2023 г. выросло на +3,0% г/г. Рост объёма строительных работ за 8 месяцев 2023 г. составила +8,8% г/г. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г, вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6%.

3. Тем не менее есть признаки, позволяющие говорить о торможении роста, стабилизации экономической динамики и о возникновении в экономике проблемных точек. К ним относятся валютный курс рубля, бюджетный дефицит и ускорение инфляции. Инфляция по состоянию на 25 сентября 2023 г. составила 5,74% г/г (в августе – 5,15% г/г). Курс доллара (в среднем за период) составил 95,3 рубля.

## 8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ивановская область находится в самом сердце России - на Верхней Волге - в центре исторических земель Владимиро-Ростовского ополчья. Выгодное географическое положение области способствует развитию внутренних и внешних экономических и культурных связей. Через нее проходят важные автомобильные, железнодорожные и водные магистрали, которые соединяют Московский и Западный регионы с восточными и юго-восточными районами страны.

Ведущей отраслью Ивановской области, является текстильная промышленность, а также отрасли промышленности, которые имеют с ней тесные производственные связи - машиностроение и химическая. До начала реформ область не имела себе равных по выпуску хлопчатобумажных тканей (почти 1/3 российского производства). Третье место в стране занимает по выпуску шерстяных и льняных тканей, седьмое по выпуску шелковых. В области также развиты старинные художественные промыслы лаковая роспись и миниатюрная живопись.

Основные промышленные центры: Иваново, Кинешма, Шуя, Вичуга, Тейково, Родники.

Социально-экономическое положение Ивановской области в январе-августе 2023<sup>2</sup> года представлено в следующей таблице:

**Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития Ивановской области**

**в августе 2023 года**

Показатели	Август 2023г.	Январь-август 2023г.	Август 2023г. в % к		Январь-август 2023г. в % к январю-августу 2022г.
			августу 2022г.	июлю 2023г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	х	106,8	105,4	100,9
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	7868,6	37564,3	122,1	110,4	124,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м <sup>2</sup>	34,8	364,6	120,5	76,7	130,9
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , млн т-км	21,7	139,6	115,4	113,7	116,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	22949,3	166442,5	107,5	100,9	104,7
Оборот общественного питания, млн рублей	553,7	5585,1	83,4	80,7	102,0

<sup>2</sup> [https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/09\\_2023.pdf](https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/09_2023.pdf)

Показатели	Август 2023г.	Январь- август 2023г.	Август 2023г. в % к		Январь-август 2023г. в % к январю-августу 2022г.
			августу 2022г.	июлю 2023г.	
<b>Объем платных услуг населению, млн рублей</b>	4732,6	37985,6	100,0	102,1	101,9
<b>Индекс потребительских цен</b>	х	х	104,2	100,4	103,9 <sup>3)</sup>
<b>Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1)</sup></b>	х	х	109,1	100,5	107,7 <sup>3)</sup>
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника<sup>4,5)</sup></b>					
<b>номинальная, рублей</b>	39039,4	39636,6	109,5 <sup>6)</sup>	86,4 <sup>7)</sup>	112,2 <sup>8)</sup>
<b>реальная</b>	х	х	106,3 <sup>6)</sup>	85,8 <sup>7)</sup>	107,1 <sup>8)</sup>
<b>Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек<sup>9)</sup></b>	2,3	х	64,0 <sup>6)</sup>	97,2 <sup>7)</sup>	х

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Август к декабрю предыдущего года

4) Соответственно за июль 2023 г.

5) Предварительные данные.

6) Июль 2023 г. в процентах к июлю 2022 г.

7) Июль 2023 г. в процентах к июню 2023 г.

8) Январь-июль 2023 г. в процентах к январю-июлю 2022 г.

9) На конец июля

Индекс промышленного производства в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 106,8% и в январе-августе – 100,9%.

В хозяйствах области продолжается уборка урожая сельскохозяйственных культур. На 1 сентября 2023 г. в хозяйствах всех категорий зерновые культуры скошены на площади 42,8 тыс. га, что на 24,7% меньше, чем в 2022 г.

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец августа 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 1,0%, поголовье коров увеличилось на 0,5%, поголовье свиней увеличилось на 11,8%, поголовье овец и коз уменьшилось на 0,2%, поголовье птицы уменьшилось на 5,3%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-августе 2023 г. составил 37564,3 млн рублей, или 124,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-августе 2023 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 364,6 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 130,9%, к январю-августу 2022 г. С начала года возведено 28 многоквартирных домов и 1164 индивидуальных жилых дома. Всего построено 3410 квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 229,1 тыс. кв. метров, или 115,6% к уровню 2022 г.

В августе 2023 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 21,7 млн. тонно-километров, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличился на 15,4%.

Оборот розничной торговли в августе 2023 г. составил 22949,3 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2023 г. – 166442,5 млн рублей, или 104,7%. В январе-августе 2023 г. оборот розничной торговли на 98,8 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2 % (в январе-августе 2022 г. – соответственно 98,8% и 1,2%).

Оборот оптовой торговли в августе 2023 г. составил 38971,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,0 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2023 г. –

261977,3 млн рублей или 103,6 %. В августе 2023 г. оборот оптовой торговли на 73,1% формировался организациями оптовой торговли (в августе 2022 г. - на 73,9%), оборот которых составил 28480,4 млн рублей, или 105,7% (в сопоставимых ценах) к августу 2022 года.

Индекс потребительских цен в августе 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 99,7%, непродовольственные товары – 101,4%, услуги – 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9% (в августе 2022г. – 99,7%). В августе 2023 г. индекс цен на продовольственные товары составил 99,7% (в августе 2022г. – 98,3%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец августа 2023г. составила 5800,36 рублей в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 5,0% (в августе 2022 г. составила 5642,87 рубля).

Индекс цен на непродовольственные товары в августе 2023г. составил 101,4% (в августе 2022 г. составил 99,6%).

Индекс цен и тарифов на услуги в августе 2023 г. составил 100,2% (в августе 2022г. - 100,4%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) во II квартале 2023 г. по сравнению со II кварталом 2022 увеличились на 4,5 %.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2023 г. составила 39039,4 рублей и по сравнению с июнем 2023 г. уменьшилась на 13,6%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%.

Уровень безработицы в среднем за 3 месяца (май-июль) 2023 г., составил 3,3% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

**По итогам анализа социально-экономического развития Ивановской области можно сделать следующие выводы:**

1. В целом для Ивановской области характерен низкий уровень социально-экономического развития, обусловленный невысоким уровнем развития промышленности и сельского хозяйства, а также незначительным природно-ресурсным потенциалом. Индекс промышленного производства в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 106,8% и в январе-августе – 100,9%.

2. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-августе 2023 г. составил 37564,3 млн рублей, или 124,0% к соответствующему периоду предыдущего года. В августе 2023 г. также увеличились обороты розничной и оптовой торговли на 7,5% и 7,0% к соответствующему периоду предыдущего года. Грузооборот автомобильного транспорта составил 21,7 млн. тонно-километров, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличился на 15,4%.

3. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9% (в августе 2022г. – 99,7%).

4. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) во II квартале 2023 г. по сравнению со II кварталом 2022 увеличились на 4,5 %.

### **8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

За 12 месяцев 2023 года в России было продано 17 069 новых автобусов. Это на 25,7% превышает результаты продаж 2022 года. Пассажирского электротранспорта за прошлый год было реализовано 475 единиц, что больше результата 2022 года на 198,7%.

«Сегмент автобусов в декабре 2023 года показал падение продаж на 4,1%. Итоговые показатели продаж за год новых автобусов на 25,7% больше, чем в 2022 году. Автобусы российских марок занимают значительную долю рынка – 72,9%. Автобусы и легкие коммерческие автомобили – это сегменты российского рынка, на которые пока не повлияла экспансия китайских брендов», — комментирует Александр Ковригин, заместитель генерального директора «АСМ-холдинг».

Среди новых автобусов лидером продаж стала техника марки ПАЗ. За 2023 год ее было реализовано 6425 единиц. Второе место занимают автобусы Yutong с результатом 2086 ед. Третье и четвертое место

рейтинга досталась автобусам «ЛиАЗ» и «НЕФАЗ» с практически одинаковыми объемами продаж – 1770 и 1702 ед. соответственно. Замыкает пятерку лидеров автобусной техники марки «Волжанин» (1255 ед.)<sup>3</sup>.

Продажи новых автобусов в России за декабрь и 12 месяцев 2023 года по маркам						
Марка	Декабрь 2023	Декабрь 2022	12 мес. 2023	12 мес. 2022	Отклонение Декабрь 2023 к 2022, %	Отклонение 12 мес. 2023 к 2022, %
PAZ	836	1 053	6 425	5 545	-20,6	15,9
YUTONG	201	380	2 086	1 170	-47,1	78,3
LIAZ	204	108	1 770	1 089	88,9	62,5
NEFAZ	157	203	1 702	1 577	-22,7	7,9
VOLZHANIN	130	162	1 255	1 147	-19,8	9,4
MAZ	126	88	925	1 040	43,2	-11,1
HIGER	118	68	706	321	73,5	119,9
KAMAZ	107	30	447	112	256,7	299,1
ZHONGTONG	42	38	428	115	10,5	272,2
KAVZ	59	43	336	417	37,2	-19,4
LOTOS	64	4	195	155	1 500,0	25,8
JAC	28	37	189	90	-24,3	110,0
SIMAZ	28	11	160	149	154,5	7,4
URAL	18	7	154	498	157,1	-69,1
KING LONG (KLM)	15	20	143	117	-25,0	22,2
GOLDEN DRAGON	17	0	64	0		
SAZ	5	0	42	1		4 100,0
ANKAI	1	0	11	2		450,0
MAN	2	0	10	19		-47,4
FOTON	0	0	8	3		166,7
TOYOTA	1	0	5	1		400,0
BKM	0	0	1	0		
ELEKTROTRANS	1	0	1	0		
GENERAL	0	0	1	0		
HYUNDAI	0	0	1	3		-66,7
SETRA	0	0	1	2		-50,0
SIRIUS	0	0	1	0		
TRANS ALFA	0	0	1	0		
YTTZ	0	0	1	0		
IRISBUS	0	0	0	2		-100,0
NEMAN	0	0	0	4		-100,0
SCANIA	0	0	0	4		-100,0
SRAZIS	0	0	0	1		-100,0
<b>ВСЕГО</b>	<b>2 160</b>	<b>2 252</b>	<b>17 069</b>	<b>13 584</b>	<b>-4,1</b>	<b>25,7</b>
<b>ВСЕГО Российские марки</b>	<b>1 604</b>	<b>1 621</b>	<b>12 449</b>	<b>10 689</b>	<b>-1,1</b>	<b>16,5</b>
<b>ВСЕГО Иномарки</b>	<b>556</b>	<b>631</b>	<b>4 620</b>	<b>2 895</b>	<b>-11,7</b>	<b>59,6</b>

Рисунок 1. Анализ Российского рынка новых автобусов.

Рынок новых автобусов в России показал положительную динамику. Рост составил 26%: за год было продано 17 069 автобусов. 76% от этого объема пришлось на технику российского производства. Лидером стал ПАЗ. Продажи автобусов бренда выросли на 16%: с 5 545 единиц в 2022-м до 6 425 в 2023-м.

Второе место занял китайский Yutong, продемонстрировавший стремительный рост продаж: с 1 170 в 2022-м до 2 086 единиц в 2023-м (рост составил 78%). На третьем месте ЛИАЗ: 1 770 автобусов за 2023 год против 1 089 в 2022 году.

Рейтинг по самым продаваемым в России моделям автобусов:

1. ПАЗ-3205 — 2 282 единицы.
2. ПАЗ Vector Next — 2 125 единиц.
3. ПАЗ-4234 — 1 607 единиц.

Лидером среди иномарок стал Yutong 6129 (464 единицы)<sup>4</sup>.

### Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Обзор рынка новых автобусов ЛиАЗ основан на предложениях о продаже, размещенных в свободном открытом доступе на информационных интернет-сайтах.

Далее в таблицах представлены данные о предложениях на рынке новых автобусов ЛиАЗ.

<sup>3</sup> <https://reis.zr.ru/news/rynok-avtobusnoi-tehniki-itogi-2023-goda/>

<sup>4</sup> [https://gruzovoy.ru/news/industry/2686\\_itogi\\_avtorinka-2023\\_gryzoviki\\_avtobysi\\_i\\_lv.html](https://gruzovoy.ru/news/industry/2686_itogi_avtorinka-2023_gryzoviki_avtobysi_i_lv.html)

**Таблица 11. Данные о предложениях на рынке автобусов ЛиАЗ**

Наименование	Год выпуска	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Техническое состояние	Источник информации
Автобус ЛиАЗ, 529265	2023	19.02.2024	16800000	новый	<a href="https://nn.pulscen.ru/products/avtobus_liaz_529265_120314213">https://nn.pulscen.ru/products/avtobus_liaz_529265_120314213</a>
Автобус ЛиАЗ, 529265	2024	29.01.2024	14713000	новый	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/gruzoviki_i_spetstehnika/gorodskoy_avtobus_liaz_529265_2024_2591312191">https://www.avito.ru/yaroslavl/gruzoviki_i_spetstehnika/gorodskoy_avtobus_liaz_529265_2024_2591312191</a>
Автобус ЛиАЗ, 5292	2023	08.09.2023	15400000	новый	<a href="https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/liaz/5292/bus/city/47905092.html">https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/liaz/5292/bus/city/47905092.html</a>
Автобус ЛиАЗ, 529267	2021	19.02.2024	15272000	новый	<a href="https://kamleasing.ru/catalog/avtobusy/nizkopolnyy-avtobus-liaz-529267-v-nalichii/">https://kamleasing.ru/catalog/avtobusy/nizkopolnyy-avtobus-liaz-529267-v-nalichii/</a>
Автобус ЛиАЗ, 5292	2023	08.02.2024	15200000	новый	<a href="https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/gorodskoy_avtobus_liaz_5292_2023_1648221532">https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/gorodskoy_avtobus_liaz_5292_2023_1648221532</a>
Автобус ЛиАЗ, 529267	2024	19.02.2024	14478000	новый	<a href="https://v-a-l.ru/catalog/106800.product">https://v-a-l.ru/catalog/106800.product</a>
Автобус ЛиАЗ, 529267	2024	19.02.2024	15015000	новый	<a href="https://v-a-l.ru/catalog/106804.product">https://v-a-l.ru/catalog/106804.product</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	19.02.2024	9556000	новый	<a href="https://v-a-l.ru/catalog/14867.product">https://v-a-l.ru/catalog/14867.product</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	19.02.2024	8509000	новый	<a href="https://v-a-l.ru/catalog/106784.product">https://v-a-l.ru/catalog/106784.product</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	19.02.2024	8185000	новый	<a href="https://v-a-l.ru/catalog/106786.product">https://v-a-l.ru/catalog/106786.product</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2020	19.02.2024	10084000	новый	<a href="https://kamleasing.ru/catalog/avtobusy/avtobus-liaz-429260-100-nizkopolnyy/">https://kamleasing.ru/catalog/avtobusy/avtobus-liaz-429260-100-nizkopolnyy/</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	06.01.2024	9035000	новый	<a href="https://ehkskavator.ru/item/652805">https://ehkskavator.ru/item/652805</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2023	19.02.2024	7461000	новый	<a href="https://nn.pulscen.ru/products/avtobus_liaz_429260_2kh_dvernoy_polunizkopolny_184962796">https://nn.pulscen.ru/products/avtobus_liaz_429260_2kh_dvernoy_polunizkopolny_184962796</a>
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	19.02.2024	8710000	новый	<a href="https://nn.pulscen.ru/products/avtobus_liaz_429260_dv_yamz_akpp_zf_most_zf_18_1_75_nizkopolny_184962780">https://nn.pulscen.ru/products/avtobus_liaz_429260_dv_yamz_akpp_zf_most_zf_18_1_75_nizkopolny_184962780</a>

**Таблица 12. Анализ предложений по продаже автобусов ЛиАЗ**

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений, ед.	<b>14</b>
Минимальная цена, руб.	<b>7461000</b>
Максимальная цена, руб.	<b>16800000</b>
Средняя цена, руб.	<b>12029857</b>
Медианное значение стоимости, руб.	<b>12281000</b>

На основе имеющейся информации о продаже новых автобусов ЛиАЗ можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа рынка предложений о продаже новых автобусов ЛиАЗ аналогичных моделей на дату оценки было проанализировано 14 наблюдений.
2. Диапазон предложений о продаже аналогичных автотранспортных средств в новом состоянии составляет от 7461000 до 16800000 рублей. Среднее значение стоимости новых автобусов ЛиАЗ составляет 12029000 рублей за единицу. Медианное значение находится на уровне 12281000 рублей за единицу автотехники.

Поскольку требуется определить рыночную арендную плату автотранспортного средства, осуществляющего городские пассажирские перевозки, анализируем рентабельность продукции (работ, услуг) и активов организаций по видам экономической деятельности за 2018-2022 г.г.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> По данным годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства; включая организации, применяющие упрощенную систему налогообложения. Знак минус (-) означает убыточность.



**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДУКЦИИ (РАБОТ, УСЛУГ) И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ  
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2018-2022 ГОДЫ**

	Рентабельность продукции (работ, услуг)					Рентабельность активов				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Всего</b>	<b>26,3</b>	<b>33,5</b>	<b>30,8</b>	<b>61,4</b>	<b>23,0</b>	<b>-7,1</b>	<b>20,5</b>	<b>16,0</b>	<b>35,1</b>	<b>13,7</b>
<b>сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</b>	<b>5,6</b>	<b>29,1</b>	<b>20,0</b>	<b>22,9</b>	<b>21,7</b>	<b>11,3</b>	<b>12,4</b>	<b>9,2</b>	<b>8,8</b>	<b>11,1</b>
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	-9,1	-11,4	-10,0	-19,8	-11,0	9,1	5,4	3,7	3,4	2,6
лесоводство и лесозаготовки	5,7	4,5	1,0	4,8	-1,6	1,9	8,2	8,6	-6,5	-4,5
из них лесозаготовки	5,5	4,6	1,1	5,2	-1,3	4,9	8,4	9,3	-5,9	-4,2
рыболовство и рыбоводство	16,1	84,6	60,5	60,0	51,9	19,7	14,4	10,0	12,8	15,8
<b>добыча полезных ископаемых</b>	<b>66,9</b>	<b>97,5</b>	<b>103,2</b>	<b>197,4</b>	<b>54,6</b>	<b>50,2</b>	<b>52,2</b>	<b>46,0</b>	<b>86,1</b>	<b>27,8</b>
из неё добыча прочих полезных ископаемых	9,0	7,9	4,3	2,9	15,1	11,8	6,5	-0,2	-0,9	21,3
<b>обрабатывающие производства</b>	<b>17,6</b>	<b>16,4</b>	<b>13,7</b>	<b>23,4</b>	<b>12,5</b>	<b>-49,2</b>	<b>7,8</b>	<b>2,1</b>	<b>10,8</b>	<b>7,2</b>
из них: производство пищевых продуктов	5,4	40,6	22,1	23,1	33,2	6,1	15,7	5,4	10,1	3,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	16,9	10,6	16,0	54,5	11,6	1,9	-11,4	10,3	37,0	5,1
производство бумаги и бумажных изделий	24,4	20,9	16,3	17,2	12,9	0,5	13,2	0,8	5,3	11,5
производство химических веществ и химических продуктов	1,6	1,8	2,1	1,4	2,8	6,5	2,4	5,7	3,3	7,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	14,0	3,6	1,4	0,0	19,2	37,0	4,6	7,1	5,6	51,6
производство металлургическое	-14,4	-10,5	-15,5	-10,6	-10,3	-47,5	-24,3	-23,9	-27,2	-26,1
производство электрического оборудования	25,2	-	-	-	-	32,5	-	-	-	-
производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки	-3,4	7,3	21,0	14,0	3,3	-5633,5	6,6	-9,7	10,1	-15,2
производство прочих транспортных средств и оборудования	-5,2	-12,2	-8,3	-11,3	1,6	-3,3	-13,9	-6,6	-1,8	0,1
производство прочих готовых изделий	38,6	28,2	27,0	32,4	16,6	33,8	18,8	35,8	43,7	25,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	0,1	1,6	0,0	11,1	1,6	4,2	7,5	0,9	21,8

	Рентабельность продукции (работ, услуг)					Рентабельность активов				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
<b>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>6,8</b>
производство, передача и распределение электроэнергии	5,1	2,8	7,3	5,4	9,6	5,0	0,1	7,6	7,6	10,2
производство и распределение газообразного топлива	-6,2	-5,4	-22,2	-26,9	-30,4	1,1	1,1	-4,5	-4,6	-1,6
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-8,1	2,0	-15,4	-16,9	-12,8	-6,4	0,8	-8,0	-4,8	6,8
<b>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	<b>47,4</b>	<b>28,9</b>	<b>31,1</b>	<b>23,4</b>	<b>16,8</b>	<b>18,4</b>	<b>13,3</b>	<b>14,9</b>	<b>7,9</b>	<b>9,3</b>
<b>строительство</b>	<b>6,4</b>	<b>2,1</b>	<b>19,6</b>	<b>18,2</b>	<b>23,1</b>	<b>4,6</b>	<b>1,5</b>	<b>10,7</b>	<b>8,3</b>	<b>11,9</b>
строительство зданий	5,1	-2,7	18,5	20,5	26,9	3,8	-0,1	9,1	6,7	11,2
строительство инженерных сооружений	16,6	24,8	27,9	24,5	20,7	13,6	15,2	20,9	18,6	14,5
работы строительные специализированные	4,8	2,4	11,6	3,6	14,9	3,5	-1,7	15,9	9,3	21,6
<b>торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</b>	<b>0,0</b>	<b>5,0</b>	<b>4,4</b>	<b>2,1</b>	<b>6,8</b>	<b>-33,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>5,9</b>	<b>3,4</b>	<b>13,6</b>
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	1,5	6,8	3,0	3,8	8,2	5,0	9,0	10,4	17,7	16,8
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	0,8	6,3	4,4	1,2	5,2	-40,1	-7,5	2,6	0,8	6,6
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	-1,2	3,8	4,8	2,1	7,2	-10,1	7,8	13,3	2,5	22,3
<b>транспортировка и хранение</b>	<b>3,9</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>	<b>4,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,0</b>	<b>22,2</b>	<b>4,9</b>	<b>7,7</b>	<b>-1,5</b>
в том числе:										
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	4,5	2,3	-2,3	0,5	-10,6	3,7	2,0	-0,3	5,5	-13,4
из неё:										
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-4,7	-8,4	-18,3	-16,3	-25,3	-7,6	-8,4	-11,3	-0,6	-11,6
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	5,5	4,2	1,7	3,9	-5,1	13,2	10,1	8,0	8,0	-14,8
деятельность водного транспорта	15,8	25,4	0,2	17,2	19,7	38,6	45,9	8,0	22,4	23,6
<b>деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</b>	<b>-12,9</b>	<b>-17,3</b>	<b>-22,2</b>	<b>-16,5</b>	<b>-24,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-4,9</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3,2</b>
деятельность по предоставлению мест для временного проживания	-18,0	-20,8	-23,4	-22,4	-29,4	-2,8	-3,2	-4,5	-2,3	-3,3
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	3,8	-5,0	-13,9	-0,1	5,2	28,5	-73,2	-184,4	96,6	80,0

	Рентабельность продукции (работ, услуг)					Рентабельность активов				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
<b>деятельность в области информации и связи</b>	<b>-4,4</b>	<b>10,3</b>	<b>15,3</b>	<b>8,3</b>	<b>7,6</b>	<b>4,6</b>	<b>35,4</b>	<b>22,6</b>	<b>16,9</b>	<b>7,4</b>
в том числе:										
деятельность в сфере телекоммуникаций	5,5	22,6	27,2	12,2	10,8	10,0	61,3	28,4	16,3	12,6
разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги	-40,5	1,2	2,5	3,7	-46,7	4,2	26,2	59,4	31,6	-132,4
<b>деятельность финансовая и страховая</b>	<b>295,9</b>	<b>43,3</b>	<b>46,0</b>	<b>177,2</b>	<b>-98,5</b>	<b>-24,1</b>	<b>-70,7</b>	<b>-26,2</b>	<b>1,0</b>	<b>-97,4</b>
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	5,3	-44,1	-12,4	45,6	25,8	-4,1	-13,1	-7,6	4,5	3,8
деятельность профессиональная, научная и техническая	-31,5	-49,3	-3,1	7,3	-90,1	-27,8	-8,1	6,1	-2,7	-15,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	-5,3	2,1	29,0	13,9	28,1	-5,1	4,9	7,7	5,7	11,3
<b>образование</b>	<b>-1,7</b>	<b>16,7</b>	<b>117,7</b>	<b>9,5</b>	<b>5,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>20,3</b>	<b>46,0</b>	<b>17,4</b>	<b>5,7</b>
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	-3,9	-5,9	-32,4	-8,7	3,9	-6,1	-5,7	-8,4	3,2	2,7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	-14,0	-26,6	-47,1	-	-70,7	-28,0	-37,2	-58,9	-	-486,7
<b>предоставление прочих видов услуг</b>	<b>-3,2</b>	<b>-8,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>-13,4</b>	<b>-18,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>-20,0</b>
деятельность общественных организаций	2,6	-4,7	-3,1	1,2	-11,9	0,6	0,3	23,9	-2,4	-106,7
деятельность по предоставлению прочих персональных услуг	-3,8	-9,5	-12,8	-14,4	-19,4	0,1	-4,9	-6,6	-13,0	-19,0



По видам экономической деятельности «Транспортировка и хранение», в том числе деятельность по перевозкам пассажирского транспорта является отрицательной величиной, т.е. убыточной.

По итогам 2023 года Ивановская область заняла 65 место в рейтинге социально-экономического положения регионов<sup>6</sup>.

Место ↓	Регион	Итоговый рейтинговый балл ↑↓
55	Кировская область	45,541
56	Ненецкий автономный округ	45,402
57	Республика Коми	45,265
58	Архангельская область	45,219
59	Чукотский автономный округ	44,915
60	Республика Адыгея	44,630
61	Республика Марий Эл	44,444
62	Камчатский край	43,881
63	Алтайский край	43,052
64	Севастополь	42,534
65	Ивановская область	42,469
66	Амурская область	41,745

Рентабельность активов пассажироперевозок является отрицательной<sup>7</sup> и составляет -11,6%.

	Рентабельность продукции (работ, услуг)					Рентабельность активов				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
в том числе: деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	4,5	2,3	-2,3	0,5	-10,6	3,7	2,0	-0,3	5,5	-13,4
из неё: деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-4,7	-8,4	-18,3	-16,3	-25,3	-7,6	-8,4	-11,3	-0,6	-11,6
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	5,5	4,2	1,7	3,9	-5,1	13,2	10,1	8,0	8,0	-14,8

Учитывая, что Ивановская область относится к числу наиболее депрессивных регионов страны, а отрасль пассажироперевозок является убыточной, инвестиционная привлекательность объекта оценки определена как низкая, что будет соответствовать минимальному значению доверительного интервала диапазона доходности.

<sup>6</sup> <https://ria.ru/20231225/itogi-1917517698.html>

<sup>7</sup> [https://10.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/73511\(4\).pdf](https://10.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/73511(4).pdf)

#### 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Используя системные представления, ценообразующие факторы для машин и оборудования можно разделить на три вида *по характеру среды воздействия на конкретный технический объект*<sup>8</sup>:

1) Факторы, предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- Возраст объекта;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;
- пробег для транспортных средств.

2) Факторы, учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с появлением новейших образцов в результате научно-технического прогресса, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска оцениваемого оборудования;
- появление на рынке более современных моделей.

3) Факторы, учитывающие влияние причин, внешних по отношению к объекту:

- законодательные ограничения;
- экономический спад и инфляция;
- рост налогов и пошлин;
- состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
- сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;
- возросшая конкуренция и сужение рынка;
- рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
- высокие процентные ставки;
- изменение в структуре запасов сырья, характере трудозатрат;
- уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

Более подробное проведение анализа и исследование значений ценообразующих факторов было основано на материалах, размещенных в свободном открытом доступе, перечень которых приведен выше.

##### **Основные факторы, влияющие на цены и учитываемые в расчетах**

###### ***Передаваемые права***

Полнота прав для объектов исследования связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

###### ***Время продажи/предложения.***

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> <https://science-education.ru/ru/article/view?id=11376>

<sup>9</sup> <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции>

Таблица 13. Показатели инфляции

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении													
Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.													
Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2023	11.76	10.97	3.51	2.30	2.50	3.24	4.30	5.13	6.00	6.68	7.47	7.42	7.42
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11	15.90	15.09	14.30	13.67	12.63	11.97	11.92	11.92
2021	5.19	5.67	5.78	5.52	6.01	6.51	6.47	6.69	7.41	8.14	8.40	8.39	8.39

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (\prod((1 + I_i)^{n_i}) - 1) \times 100\% \quad (1)$$

где  $K_t$  – корректировка на дату сделки, %;

$I_i$  – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

$n$  – количество месяцев до конца анализируемого года.

Так же **корректировка на время предложения/продажи** может быть рассчитана по уровню инфляции. Для расчета корректировок в таком случае можно воспользоваться онлайн – калькулятором инфляции<sup>10</sup>.

#### Скидки на торг.

Корректировка принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2023, с. 49, таб. 2.2.1.1.

Таблица 14. Скидки на торг

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

#### Скидки при переходе на вторичный рынок.

У потенциальных покупателей возникают дополнительные риски по гарантийному обслуживанию приобретенного на вторичном рынке имущества и соблюдению предыдущими собственниками условий эксплуатации. Поскольку исследуемое имущество является оборудованием электросетевого хозяйства, для учёта этого фактора используется скидка «при переходе на вторичный рынок». Обоснование скидки отражено в Справочнике оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2023, стр. 43, таб. 2.1.1.1.

Таблица 15. Скидки при переходе на вторичный рынок

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,3%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

<sup>10</sup> <https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B>

### **Техническое состояние**

Корректировка на техническое состояние определяется согласно рекомендациям, отраженным в Справочник оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, Н. Новгород – 2023, под ред. Лейфера Л.А., табл. 7.1.4 на стр.193; 194.

**Таблица 16. Значения физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения»**

Описание состояния	Среднее значение, %	Расширенный интервал, %	
		мин.	Макс.
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки.	5,5	0,0	14,1
Практически новый объект, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующий ремонта или замены каких-либо частей.	11,8	1,4	22,3
Объект, на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующий ремонта или замены каких-либо частей.	22,6	5,8	39,4
Бывшее в эксплуатации объект, с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	38,9	28,3	49,5
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	57,2	49,0	65,5
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	68,8	56,5	81,0
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации; непригодный к эксплуатации и ремонту..	85,8	80,5	91,1

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет эксперт внутри приведенного диапазона с учетом факторов, характерных для оцениваемого объекта.

### **Доходность от сдачи объекта в аренду**

Под текщей доходностью понимается отношение чистого годового ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду.

Обоснование значения доходности от сдачи объекта в аренду отражено в Справочнике оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2023, стр. 216, таб. 8.1.1.

**Таблица 17. Значения доходности от сдачи объекта в аренду.**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Транспорт и спецтехника общего применения	15,7%	10,1%	21,3%
Спецтехника узкого применения	17,2%	11,2%	23,3%
Железнодорожный и водный транспорт	17,6%	11,2%	24,0%
Серийное оборудование широкого профиля	16,0%	10,0%	22,1%
Узкоспециализированное оборудование	17,7%	11,2%	24,1%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18,0%	10,9%	25,1%
Электронное оборудование	19,0%	13,5%	25,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	21,0%	14,7%	27,3%

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

**Таблица 18. Этапы оценки**

<b>Наименование этапа</b>	<b>Факт выполнения</b>
1. Согласование задания на оценку путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

**Таблица 19. Анализ информации**

<b>Вид информации</b>	<b>Анализ информации</b>	<b>Факт выполнения</b>
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права).	Выполнено, перечень документов отражен в разд. 7.4.1. Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, разд. 7.4.3-7.4.6 Отчета при описании оцениваемого объекта. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, разд. 7.4.2. Отчета при описании оцениваемого объекта. В отношении оцениваемого объекта ограничения (обременения) права: нет данных.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием движимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

## 9.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V)».

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода используются метод рекапитализации и экономической амортизации.

**Метод рекапитализации** при оценке рыночной арендной ставки направлен на определение стоимости, в которую были бы заложены расходы движимого имущества. Такой подход применяется с целью возмещения расходов.

При расчетах **методом экономической амортизации** определяется степень износа арендуемого объекта (причем рассматривается как моральный, так и физический износ). Расчет рыночной стоимости аренды осуществляется с учетом износа. Также учитываются все затраты арендодателя на содержание арендуемого объекта недвижимости.

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Методы доходного подхода применяются, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход используется там, где распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Доходный подход к оценке арендной платы за пользование транспортным средством объединяет три метода:

- метод капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод равноэффективного аналога.

**Метод капитализации.** Капитализация прибыли (дохода) – это процесс пересчета будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При этом необходимо учитывать сумму будущих доходов, когда должен быть получен доход и продолжительность получения этого дохода.

**Метод дисконтирования чистых доходов.** Этот метод обладает рядом достоинств. Во-первых, он позволяет определить прогнозную (будущую) доходность предприятия. Для инвестора это важно, поскольку при определении прогнозной доходности учитываются риск инвестиций, темп инфляции в стране, изменения конъюнктуры рынка, экономическое устаревание предприятия и т.д. Во-вторых, он позволяет точнее других методов определить рыночную стоимость фирмы, цеха, участка, станка.

**Метод равноэффективного аналога.** Этот метод также базируется на доходном подходе к оценке конкретного объекта. Суть его заключается в том, что:

- во-первых, подбирается аналог (базисный объект), который выполняет аналогичные функции, но может отличаться от оцениваемого объекта по производительности, сроку службы, качеству изготовленной с его помощью продукции, по другим показателям;

- во-вторых, определяется доход от оцениваемого объекта, но не в полном объеме, а только в той его части, на которую доход оцениваемого объекта отличается от дохода аналогичного (базисного) объекта.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого

Методы сравнительного подхода применяются для оценки объекта оценки, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:**

1. Сбор данных, изучение рынка объекта оценки, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиям продажи.

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя арендной платы.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. В рамках сравнительного подхода к оценке движимого имущества могут быть использованы следующие методы:

**1. Метод сравнения продаж/предложений.** Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке гражданских прав.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

**2. Метод сравнительной единицы** (метод расчета по удельному ценовому показателю /по «цене» единицы главного ценообразующего параметра) – метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы (1 ед, 1 кВт и др.) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.

**3. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа** – используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов.

**Выводы:**

В рамках исследования Оценщик счел возможным применить затратный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки и метод капитализации прибыли доходного подхода, который наиболее полно отражает выгоды от использования объекта оценки.

### 9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода при оценке машин и оборудования лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется создание аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки за вычетом физического износа объекта в денежном выражении.

Затратный подход применительно к объектам использует стоимость воспроизводства в качестве базы с учетом затрат на доставку и монтаж, из которой затем вычитается сумма общего износа, отражающего потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

В затратном подходе в оценке основных средств можно выделить следующие основные методы:

1. Метод расчета по цене однородного объекта;
2. Метод поэлементного расчета;
3. Индексный метод оценки.

Метод расчета по цене однородного объекта. Оценщик при использовании данного метода осуществляет работы в следующей последовательности:

1. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект похожий на оцениваемый, прежде всего, по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна.
2. Определяется полная себестоимость производства однородного объекта.
3. Рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие различия в массе объектов.
4. Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

Метод поэлементного расчета. При использовании данного метода осуществляются следующие этапы расчета:

1. Составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по комплектующим, но это становится возможным только при наличии развитого рынка первых.
2. Определяется полная себестоимость объекта оценки.

Далее для определения рыночной стоимости необходимо учесть износ основных средств, рассчитанный по нормам амортизации либо экспертным путем с применением шкалы экспертных оценок.

Индексный метод оценки. Использование индексов цен – один из самых простых и эффективных (особенно при массовой оценке) способов оценки основных средств. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1). Основное преимущество - простота в использовании и возможность оценки разнообразных групп основных средств. Недостатки: не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов, индекс изменения цен имеет усредненное значение и не отражает реальное изменение стоимости конкретного объекта.

**Ввиду того, что автобус ЛиАЗ является новым транспортным средством, и отсутствия, в связи с этим, данных о стоимости аналогичных объектов на рынке, для расчета стоимости объекта оценки был использован индексный метод оценки и метод по цене однородного объекта по коммерческому предложению, предоставленному производителем автобусов.**

#### 9.3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учётом его износа.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки произведен по формуле:

$$Рст. = Цнов. \times Куд. \times Кизн. \times Дар., где$$



Цнов. – стоимость нового аналога, согласно Коммерческому предложению по состоянию на 06октября 2023 года, руб.

Ккор. – корректирующий коэффициент на уровень инфляции объекта оценки.

Изн – износ объекта оценки определен в разделе 7.3.4 настоящего Отчета по шкале экспертных оценок в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика машин и оборудования», Н.Новгород – 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 288, таб. 7.1.1, что минимальному значению показателя для группы «Транспорт и спецтехника общего применения».

Расчёт коэффициента Ккор индекса произведём с использованием официальных данных об индексе цен производителей промышленных товаров по группе «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»

Индекс за ноябрь 2023 года к октябрю 2023 года составляет 102,5

	Ноябрь	
	октябрю 2023 г.	дек 20
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	102,5	1

Индекс за декабрь 2023 года к ноябрю 2023 года составляет 100,5

	Дека	
	ноябрю 2023 г.	----
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	100,5	----

Индекс за январь 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составляет 101,8

	Янв	
	декабрю 2023 г.	----
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	101,8	----

Общий индекс на дату оценки составит:  $1,025 \times 1,005 \times 1,018 = 1,04866725$ , или округлённо 1,049, что составляет 4,9%.

Коммерческое предложение аналогичного транспортного средства представлено в Приложении к данному Отчету.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого транспортного средства представлен в следующей таблице:

**Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

№	Наименование	Год выпуска	Цена нового объекта, руб./ед.	Коэффициент удорожания, %	Износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.
1	Автобус ЛиАЗ, VIN ХТУ529267R0013952	2024	16 842 000	4,9%	0	17 667 258

Таким образом,

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013952, РАССЧИТАННАЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**17 667 258 (СЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.**

#### **9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ) ТРАНСПОРТНЫМ СРЕДСТВОМ**

При выборе методов и подходов проведения оценки Оценщик счел возможным применить метод капитализации прибыли доходного подхода.

Метод капитализации в рамках расчета величины арендной платы (платы за пользование) транспортным средством реализуется путем определения рыночной стоимости исследуемого транспортного средства и определения величины арендной платы на основе уровня доходности аналогичных транспортных средств. Ниже представлены этапы определения рыночной стоимости арендной платы (платы за пользование) транспортным средством в рамках метода капитализации:

- 1) расчет рыночной стоимости исследуемого транспортного средства (см. раздел 9.3.);
- 2) определение величины годовой и ежемесячной арендной платы за пользование транспортным средством.

##### ***Определение величины годовой и ежемесячной арендной платы за пользование транспортным средством.***

Определение годовой и ежемесячной арендной платы за пользование транспортным средством осуществляется на основе данных о величине отношения арендной ставки при сдаче объекта в аренду к его рыночной стоимости согласно Справочнику оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2023, с. 216, таб. 8.1.1.

Доходность от сдачи в аренду транспортных средств, а так же определение рыночной величины арендной платы объекта оценки по его рыночной стоимости составляет 10,1%, что соответствует минимальному значению расширенного интервала, поскольку по результатам анализа рынка по видам экономической деятельности «Транспортировка и хранение», в том числе деятельность по перевозкам пассажирского транспорта является отрицательной величиной, т.е. убыточной и в то же время учитывая, что Ивановская область относится к числу наиболее депрессивных регионов страны, а отрасль пассажироперевозок является убыточной, инвестиционная привлекательность объекта оценки определена как низкая, что будет соответствовать минимальному значению доверительного интервала диапазона доходности.

Расчет годовой и ежемесячной арендной платы за пользование исследуемым транспортным средством по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 21. Расчет годовой и ежемесячной арендной платы за пользование транспортным средством**

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Источник информации / формула расчета	Величина
1	Рыночная стоимость исследуемого транспортного средства на дату оценки	руб.	Определен выше в таблице 20	17 667 258
2	Отношение арендной ставки при сдаче объекта в аренду при стандартных условиях аренды к стоимости объекта	%	Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2023, с. 216, т.8.1.1	10,1%
3	Величина годовой арендной платы за пользование транспортным средством	руб./год	Стоимость исследуемого транспортного средства * Отношение арендной ставки при сдаче объекта в аренду при стандартных условиях аренды к стоимости объекта	1 784 393
5	Величина ежемесячной арендной платы за пользование транспортным средством	руб./месяц	Величина годовой арендной платы за пользование транспортным средством / Количество месяцев в году	148 699

Таким образом,

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013952, РАССЧИТАННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**1 784 393 (ОДИН МИЛЛИОН СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ДЕВЯНОСТО ТРИ) РУБЛЯ В ГОД;**

**148 699 (СТО СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ..**

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

### **10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ**

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость транспортным средством была рассчитана методом затратного подходов. Поэтому ему присваивается вес равный 1.

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 22. Результаты оценки разными подходами

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Автобус ЛиАЗ, VIN ХТУ529267R0013952	Не применялся	Не применялся	17 667 258

В рамках настоящего Отчета рыночная арендная плата за пользование транспортным средством была рассчитана методом доходного подхода. Поэтому ему присваивается вес равный 1.

Определение итоговой величины рыночной арендной платы за пользование транспортным средством представлено в следующей таблице.

Таблица 23. Определение итоговой величины арендной платы (платы за пользование) транспортным средством

Наименование подходов	Арендная плата, руб.		Удельный вес, в долях	Вклад в арендную плату, руб.	
	за год	в месяц		за год	в месяц
Сравнительный подход	0		0	0	
Доходный подход	1 784 393	148 699	1,0	1 784 393	148 699
Затратный подход	0		0	0	
Средневзвешенная стоимость				1 784 393	148 699
Итоговая рыночная стоимость, округлённо				1 784 400	148 700

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013952, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**17 667 258 (СЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.**

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013952, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**1 784 400 (ОДИН МИЛЛИОН СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ЧЕТЫРЕСТА) РУБЛЕЙ ВГОД;**

**148 700 (СТО СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ) РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ.**

Оценщик ООО «Асэксперт»,  
Член Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»



Астраханцев Г.В.


Директор ООО «Асэксперт»



Астраханцев Г.В.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

## ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

<h1 style="text-align: center;">Выписка</h1> <p style="text-align: center;">из электронного паспорта транспортного средства 164301082016654</p> 	
<p><b>Дополнение к выписке из электронного паспорта транспортного средства</b></p>	
Наименование организации (органа), оформившей электронный паспорт транспортного средства	ОБЩЕСТВО СОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛИКИНСКИЙ АВТОВУСНЫЙ ЗАВОД*"
Модификация	529267
Оттенок цвета в соответствии со спецификацией организации-изготовителя транспортного средства (палес)	Отсутствует
Масса транспортного средства в снаряженном состоянии (кг)	12450
Колесная формула/ведущие колеса	4x2/задние
Количество мест для сидения	29 /28 (+1 инвалид в коляске +1 водитель))
Пассажироемкость	114
Трансмиссия (тип)	гидромеханическая
Вид топлива	Компримированный природный газ
Документ, подтверждающий соответствие обязательным требованиям безопасности	ОП RU E-RU R100.0000003B_R1
Сведения об идентификационном номере устройства вызова экстренных оперативных служб	897017700012877557
Изготовитель	ОБЩЕСТВО СОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛИКИНСКИЙ АВТОВУСНЫЙ
<p><b>Дата и время формирования*</b> 14.02.2024 09:00</p>	

\* Сведения, содержащиеся в выписке из электронного паспорта транспортного средства являются актуальными (действительными) на дату и время формирования по истечению времени

Система электронных паспортов транспортных средств

2/3

<b>Выписка</b> из электронного паспорта транспортного средства <b>164301082016654</b>			
Статус электронного паспорта – действующий			
Дата оформления электронного паспорта - 14.02.2024			
<b>Идентификационный номер</b>			
Марка	XTU529267R001952	ЛиАЗ	
Коммерческое наименование	CITYMAX 12	категория D	
Категория транспортного средства в соответствии с Конвенцией о дорожном движении	M3		
Категория в соответствии с ТР ТС 018/2011	1023L01792		
Номер двигателя (двигателей)	Отсутствует		
Номер шасси (рамы)	XTU529267R001952		
Номер кузова (кабины, прицепа)	красный		
Цвет кузова (кабины, прицепа)	2024		
Год изготовления			
<b>Двигатели:</b>			
Двигатель внутреннего сгорания (марка, тип)	WEICHA,		
	WP7NG280E5,		
	четырёхтактный, с		
	искровым		
	зажиганием		
	7470		
- рабочий объем цилиндров (см³)	198 (2100)		
- максимальная мощность (кВт) (мин⁻¹)	пять		
Экологический класс	18000		
Технически допустимая максимальная масса транспортного средства (кг)			
<b>Дата и время формирования*</b>		14.02.2024 09:00	





## СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



### СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ-2023.

Корректирующие коэффициенты и  
характеристики рынка машин и оборудования

Издание третье

Нижний Новгород, 2023

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

#### Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения»

Таблица 7.1.1

Транспорт и спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандарт- ное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	6,5%	0,0%	14,1%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания или не требующие ремонта или замены каких-либо частей	11,8%	8,1%	1,4%	22,9%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких- либо частей	22,6%	12,7%	5,8%	39,4%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	38,9%	8,0%	28,3%	49,5%

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

#### 8.1. Доходность от сдачи в аренду машин и оборудования

Приведенные данные могут быть использованы при  
оценке машин и оборудования, если известна текущая  
доходность от сдачи в аренду, а также для решения  
обратной задачи: определение рыночной величины  
арендной платы объекта машин и оборудования по его  
рыночной стоимости. Под текущей доходностью  
понимается отношение чистого годового ожидаемого  
дохода от сдачи объекта в аренду к его стоимости

#### Средние значения и доверительные интервалы значений доходности от сдачи объекта в аренду, в долях

Таблица 8.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	15,7%	10,1%	21,3%
Спецтехника узкого применения	17,2%	11,2%	23,3%
Железнодорожный и водный транспорт	17,6%	11,2%	24,0%
Серийное оборудование широкого профиля	16,0%	10,0%	22,1%
Узкоспециализированное оборудование	17,7%	11,2%	24,2%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18,0%	10,9%	25,1%
Электронное оборудование	19,2%	13,5%	25,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	21,0%	14,7%	27,3%

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



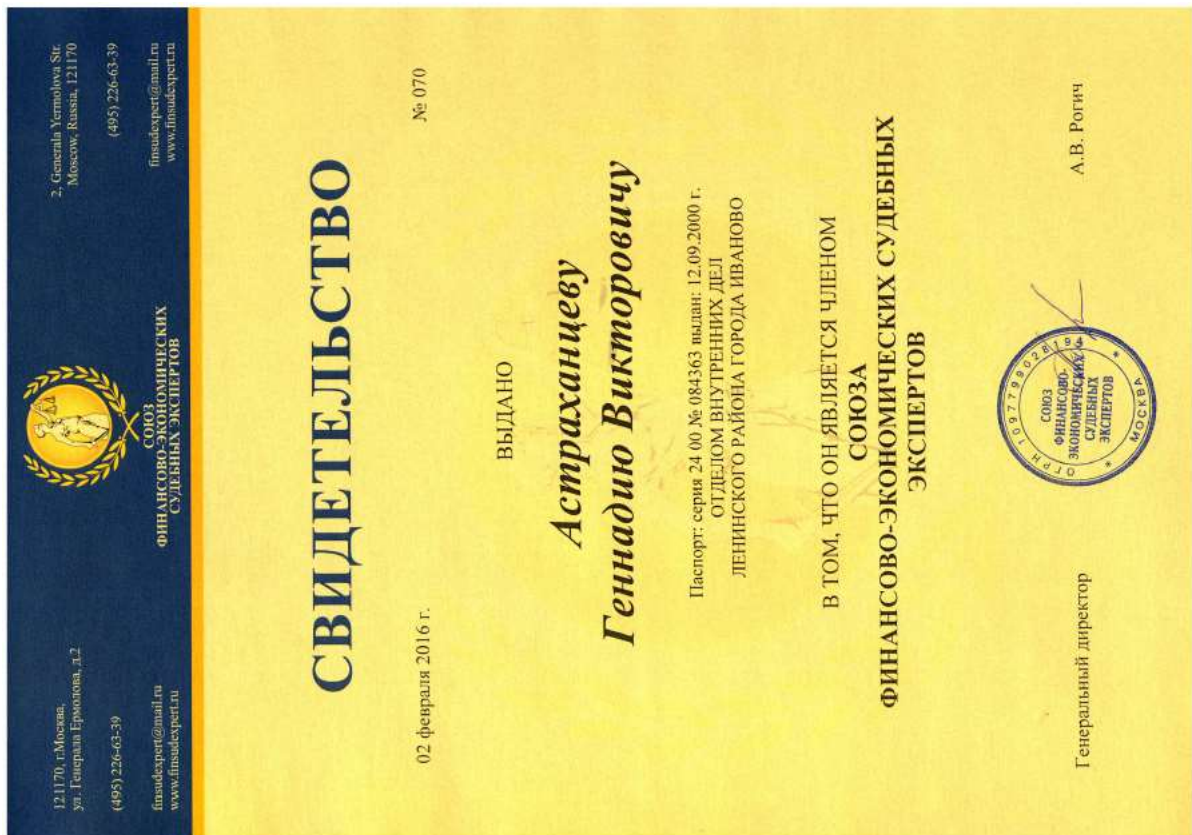
Фото 5.



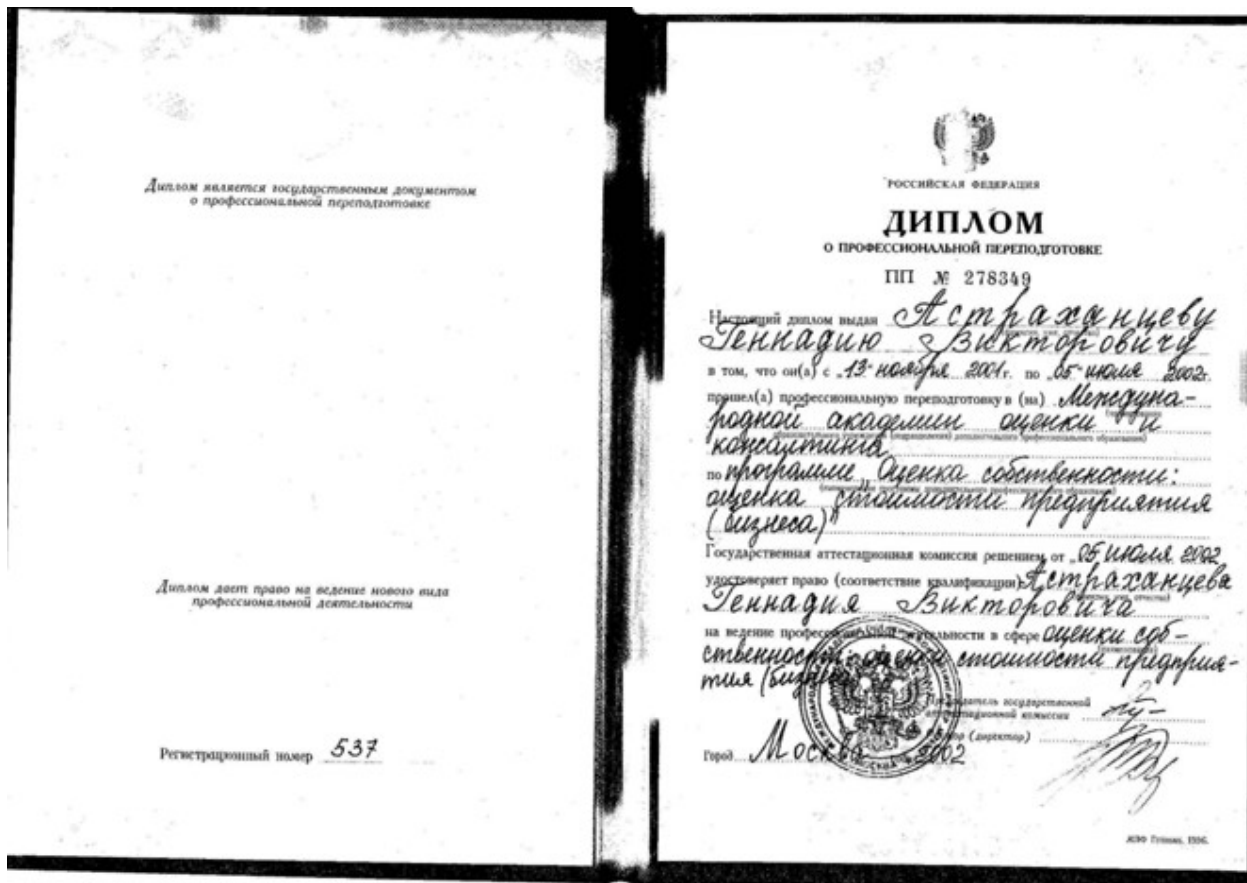
Фото 6.















021738 - КА1



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035439-1 « 24 » ноября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Астраханцеву Геннадии Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

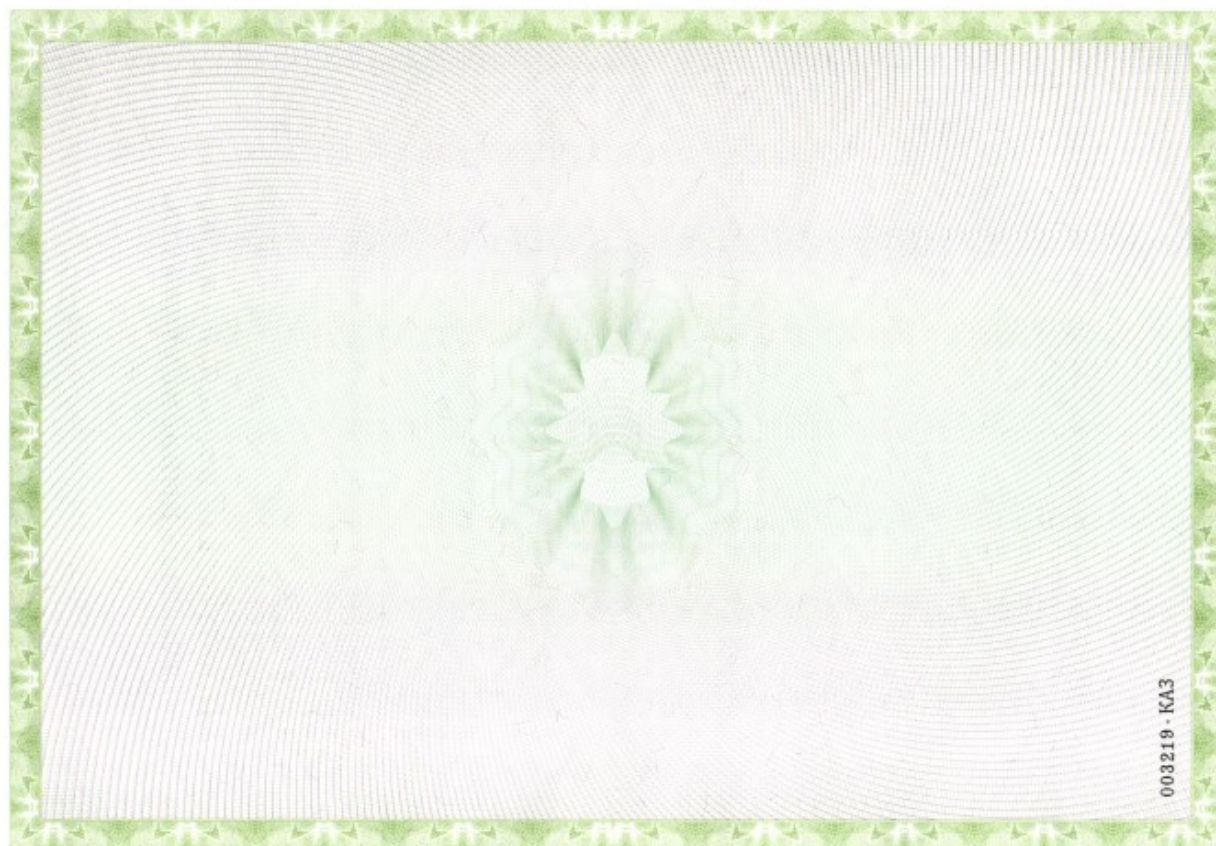
от « 24 » ноября 2023 г. № 324

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » ноября 2026 г.

АО-ОЦОЧ-Иванов 2021 г. - 1794 02











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет»  
Институт дополнительного профессионального образования

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что  
**Астраханцев  
Геннадий Викторович**  
с 21 марта 2017 г. по 21 апреля 2017 г.  
прошел(а) повышение квалификации в  
Институте дополнительного профессионального образования ИГХТУ  
по дополнительной профессиональной программе  
**Оценочная деятельность**  
в объеме 104 часа  
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ  
372402436660

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
067-2017  
Город  
Иваново  
Дата выдачи  
21 апреля 2017 года

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

М.П.  

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что  
**Астраханцев  
Геннадий Виктор**  
прошел(а) повышение квалификации в  
Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет имени Г.В. Плеханова»  
с 10 января 2020 года по 31 января 2020 года  
по дополнительной профессиональной программе  
**«Проверка отчетов об оценке, подготавливаемых при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости»**  
в объеме  
16 часов

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ  
771802297023

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
15.16.И/ПК-213  
Город  
Москва

Руководитель  









**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-561-037018/23

«23» марта 2023 г. г. Иваново

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Астраханцев Геннадий Викторович  
Паспортные данные: 24 20 005565, выдан 19.08.2020 г. УМВД России по Ивановской области  
Адрес регистрации: 153013, г. Иваново, ул. Кукольников, д. 76, кв. 31

**2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, 115035, Москва, ул. Петлинка, 12, стр. 2.  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области  
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):** 3.1. С «26» марта 2023 г. по «25» марта 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор считается исполненным в случае полного выполнения (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, прямого экономического ущерба, а также расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «06» апреля 2023 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования), прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный адекватным в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.

**10. ФРАНКИЗ:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п. 1.1. и п. 2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

Средства связи	Сторона
электронная почта: g.astrakhanets@mail.ru	Страхователь
телефонная связь: 79106682425	Страхователь
электронная почта: g.astrakhanets@mail.ru	Страховщик
телефонная связь: 79106682425	Страховщик

От Страхователя: Астраханцев Геннадий Викторович  
От Страховщика: Исл. Косарева К.С.



## Просто быть уверенным

ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ

№ 433-561-157824/23 от 30 октября 2023 г.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Александр»  
Юридический адрес: 151000, г. Иваново, ул. Свирцова, д. 83, оф. 9  
ИНН: 3702636723  
E-mail: alexper37@mail.ru  
Тел.: +7 (4932) 30-59-78

2.2.1. Страхование публичное акционерное общество «Витасстрах»  
1115/03, г. Москва, ул. Петлинка, д. 12, стр. 2

Филиал СБАО «Интегра» в Ивановской области  
153000, г. Иваново, ул. Богдан Хмельницкого, д. 30  
E-mail: Kseniya.Koncheva@integrus.ru, filial@kmgovo.laros.ru  
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58

Получено Центральным банком Российской Федерации СЧ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. **PERIOD**

3.3.1. С 07<sup>го</sup> ноября 2023 г. по 06<sup>го</sup> ноября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**CONCLUSIONS**

1.1. Справная сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей**.

2. Справная сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по совокупности рисков на одну дату (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**.

1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период

1.1. Страховая сумма по настоящему договору распространяется на требования (имущественные претензии), возникшие вследствие непреднамеренных ошибок и упущений допущенных Страхователем (включением, исключением, за исключением) со Страхователем трудовой договор) после 01.01.2017 г.

#### METHOD

4.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2010 г. (далее – Правила страхования). Термины, не

в установленном пункте Правил страхования признаются к исполнению. Договору и прилагаются это страхователем и страхователем. Подписавшие настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что он Правил страхования не нарушил, полностью трансформирован об условиях страхования, все условия, предусмотренные Правил страхования, и условия.

## R. OLSBY

СТРАХОВАННЯ

2.2. Объектом исследования также являются организационные процедуры Структурного, связанные с осуществлением возложенных на него функций. Под такими организационными процедурами понимаются согласованные со Структурным методы на пути к более эффективному выполнению его функций.

DECOLOREI DIVERSAS CORREÇÕES DE CIPRIANO EM SEUS DIÁLOGOS COM OS CRISTIANOS.

0

\_\_\_\_\_

1

Справочник

Справочник

Справочник