



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 № 66/03/2025

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА
ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА
УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ГОД
И В МЕСЯЦ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС. № В952ТК37,
VIN ХТУ529267R0013939.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	27 МАРТА 2025 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	20 МАРТА 2025 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, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..	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	9
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	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	11
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
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.....	19
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	25
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	31
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	34
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	34
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт № 2025-05/059 от 4 февраля 2025 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Автобус ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Автобус ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939
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	20 марта 2025 года
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет 66/03/2025 от 27 марта 2025 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 без НДС ¹ , руб.	
		в год	в месяц
Сравнительный	13 582 625	Не применялся.	
Затратный	Не применялся.	Не применялся.	
Доходный	Не применялся.	1 371 845	114 320

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, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939	13 582 625
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в год автобуса ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939	1 371 845
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в месяц автобуса ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939	114 320

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС. № В952ТК37, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013939, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

13 582 625 (ТРИНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ.

¹ НДС не облагается на основании п.4.1 ст. 146 НК РФ: арендодатель является казённым учреждением

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС. № В952ТК37, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013939, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ БЕЗ НДС:

1 371 845 (ОДИН МИЛЛИОН ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ВОСЕМЬСОТ Сорок пять) РУБЛЕЙ В ГОД;

114 320 (СТО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ДВАДЦАТЬ) 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. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Автобус ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Автобус ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объекта оценки, отсутствуют.
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.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для сдачи объекта оценки в аренду.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и	Результаты рыночной стоимости предполагается использовать для заключения договора аренды. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой

связанные с этим ограничения	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.
Вид стоимости	1. Рыночная стоимость 2. Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в год и в месяц.
Предпосылки стоимости	- 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).
Дата оценки	20 марта 2025 года
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, в разделе 6.
Иные существенные допущения	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.
Допущения, на которых должна основываться оценка	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.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе в отношении каждого объекта оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Документы на объект оценки (ПТС), правоустанавливающие.
Необходимость привлечения внешних	Не привлекались

организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемым пользователем результатами оценки является Заказчик 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
Телефон эксперта	+79106682425
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 получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Высшее экономическое образование: Ивановский государственный энергетический университет им. В.И. Ленина, г. Иваново, специальность «Менеджмент», диплом АВС 0045684 от 18 июня 1997 года</p> <p>Высшее юридическое образование: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, г. Москва, диплом магистра 107718 1260186 от 31 января 2022 г.</p> <p>Профессиональное образование в области оценки: 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>Профессиональное образование в области судебной экспертизы: 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>Свидетельство об избрании в состав Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.10.2021 г. № 2494/2.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 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>Удостоверение о повышении квалификации 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>Удостоверение о повышении квалификации №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>Удостоверение о повышении квалификации №180002225837 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>Удостоверение о повышении квалификации 771802822530 регистрационный номер 23/13255 от 14 января 2022 г. по дополнительной профессиональной программе «ESG-</p>

	<p>трансформация. Базовый курс», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации №040000263015 от 23 декабря 2021 года по дополнительной профессиональной программе «Квантовые оптические технологии коммуникаций», выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением «Национальный исследовательский технологический университет МИСиС», г. Москва, регистрационный номер ЦКК720-13015, 23 декабря 2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000022-006 бланковый номер 001559-AA006, 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>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035439-1 от 24 ноября 2023 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 24 ноября 2023 г. № 324, сроком на 3 года, 021738 – КА1.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037039-2 от 20 мая 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 20 мая 2024 г. № 348, сроком на 3 года, 013300 – КА2.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037048-3 от 20 мая 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 20 мая 2024 г. № 348, сроком на 3 года, 005525 – КА3.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Страховой полис №922/2558169748 от 07.03.2024 г., лимит ответственности 30 000 000 рублей. Срок страхования с 29.03.2024 г. по 28.03.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность организации застрахована в страховой компании СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности страхователя ООО «Асэксперт» № 433-561-164226/24, лимит ответственности 5 000 000 руб., срок страхования с 7 ноября 2024 года по 6 ноября 2025 года.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1103702030376 от 30.12.2010

юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор	
Место нахождения юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78 e-mail: asexpert37@mail.ru веб-сайт: http://asexpert37.ru
Сведения о независимости юридического лица	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://srosovnet.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. Вагжагтмаева, 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. 127, апрель 2024 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) Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки, 2018, Министерство юстиции Российской Федерации, под рук. Е. Л. Махнина и др.
- 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:

- Выписка из электронного паспорта транспортного средства 164301082010956 от 14 февраля 2024 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
Государственный рег. №	B952TK37
Идентификационный номер (VIN)	ХТУ529267R0013939
Год изготовления	2024
Номер двигателя	1023K016259
Номер шасси (рамы)	Отсутствует
Номер кузова (кабины, прицепа)	ХТУ529267R0013939
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

Расчёт физического износа Иф транспортного средства осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Иф} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}) \quad (1), \text{ где}$$

e – основание натурального логарифма $e = 2,718$

Ω – функция, зависящая от возраста и пробега ТС.

Ω для автобусов и троллейбусов отечественного производства, в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки, 2018, Министерство юстиции Российской Федерации, под рук. Е. Л. Махнина и др., Приложение 2.4., стр.185 имеет вид:

$$\Omega = 0,16 \times Д + 0,001 \times П \quad (2), \text{ где}$$

Д – возраст транспортного средства, лет;

П – пробег транспортного средства, тыс. км

Возраст автобуса ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939, являющегося объектом оценки, составляет на дату оценки 1 год. Фактический пробег ТС на дату оценки составляет 41,901 тыс. км.

$$\Omega = 0,16 \times 1 + 0,001 \times 41,901 = 0,2019;$$

$$\text{Иф} = 100 \times (1 - e^{-0,2019}) = 18,3\%.$$

7.3.6. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

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

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.

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 подвержены только физическому износу. Функциональное и внешнее устаревание объекта оценки не выявлены.

Расчет общего износа

Общий износ И объекта оценки определяется по формуле:

$$И = (1 - (1 - И_{\text{физ}}/100) \times (1 - И_{\text{фун}}/100) \times (1 - И_{\text{эк}}/100)) \times 100, \quad (3)$$

$$И = (1 - (1 - 18,3/100) \times (1 - 0/100) \times (1 - 0/100)) \times 100 = 18,3\%$$

Общий износ автобуса ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939, на дату оценки составляет 18,3%.

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 соответствии с 1-й оценкой Росстата², рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г²). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г¹. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. Росстатом уточнены оценки ВВП за 2021-2023 годы в связи с получением более полных данных по отраслям экономики и полной бухгалтерской отчётности по государственным и бюджетным учреждениям. Данные были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных. Ретроспективные данные за 2023 и 2024 годы уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2023 год +7,9% г/г. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в

² https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее. 6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре¹, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборót розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению² в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборót общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборót увеличился на +1,1% м/м SA. Данные за ноябрь 2024 года были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных. В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована в ноябре 2024 года на -0,1 п.п. вниз. 3

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы. Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г¹ в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

По итогам анализа социально-экономического развития Российской Федерации можно сделать следующие выводы:

1. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г²). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре.

3. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

4. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборót розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее.

5. Экспорт России, по данным Банка России, в январе-сентябре 2024 г. составил 99,8% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 93,8%.

6. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы. Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы.

7. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г1 в предыдущем квартале.

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - октябрь 2024 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост оборота розничной торговли – на 4% и объема платных услуг населению – на 2,5%. В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,2%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,8%. В январе - октябре 2024 года оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2%.

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического положения Ивановской области

Показатели	январь – октябрь 2024 года	в % к январю - октябрю 2023 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	104,1
добыча полезных ископаемых, %	-	92,5
обрабатывающие производства, %	-	100,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	137,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	90,5
Объем инвестиций в основной капитал (январь – сентябрь), млн рублей	40 987,7	105,0
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	382,3	91,1
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	35 376,1	72,8
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – сентябрь), млн рублей	20 217,1	95,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	236 945,9	104,0
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	55 158,9	102,5
Оборот общественного питания, млн рублей	7 580,2	93,9
Индекс потребительских цен (к январю – октябрю 2023 года), %	-	108,4
Индекс потребительских цен (к декабрю 2023 года), %	-	107,0
Индекс потребительских цен (октябрь 2024 года к сентябрю 2024 года), %		101,0
Среднемесячная заработная плата (январь – сентябрь), рублей	47 073,2	118,2
Реальная заработная плата (январь – сентябрь), %	-	109,1
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец октября, %	0,2	-

За отчетный период снизились такие показатели, как объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (на 27,2%), объем введенного жилья (на 8,9%), оборот общественного питания (на 6,1%) и объем производства продукции сельского хозяйства (на 4,5%).

По итогам 10 месяцев 2024 года индекс промышленного производства составил 104,1%, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года объем отгруженной продукции вырос на 20,3% и составил 321,4 млрд рублей.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства за 10 месяцев вырос на 0,7% по отношению к январю – октябрю 2023 года. Производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха выросло на 37,1%. Отрицательную динамику продемонстрировали предприятия добычи полезных ископаемых – снижение составило 7,5% (доля данной отрасли в структуре промышленности – 0,5%) и предприятия водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 9,5% (доля – 2,5%).

Значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: производстве химических веществ и химических продуктов – на 57,5%, металлургическом производстве – на 31,8%, производстве лекарственных средств и материалов – на 26,7%, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 11,5%, производстве бумаги и бумажных изделий – на 6,5%, обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки – на 2,5%, а также в полиграфической деятельности – на 1,6%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве текстильных изделий – 101,5%, в производстве одежды – 96,8%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь – октябрь 2024 года вырос на 8,4% к январю – октябрю 2023 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,8%, продовольственные товары – на 8,9%, цены на услуги выросли на 10,1%. По сравнению с декабрем 2023 года ИПЦ вырос на 7,0%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в октябре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года оказал рост цен на услуги (на 12,5%).

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2024 года вырос на 5%.

Номинальная заработная плата за 9 месяцев увеличилась на 18,2%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,1%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.11.2024 составил 0,2% (на 01.11.2023 – 0,3%).

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

1. В январе-октябре 2024 года в Ивановской области отмечен рост оборота розничной торговли – на 4% и объема платных услуг населению – на 2,5%. В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,2%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,8%.

2. За отчетный период снизились такие показатели, как объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (на 27,2%), объем введенного жилья (на 8,9%), оборот общественного питания (на 6,1%) и объем производства продукции сельского хозяйства (на 4,5%).

3. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства за 10 месяцев вырос на 0,7% по отношению к январю – октябрю 2023 года. Производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха выросло на 37,1%. Отрицательную динамику продемонстрировали предприятия добычи полезных ископаемых и предприятия водоснабжения.

4. Номинальная заработная плата за 9 месяцев увеличилась на 18,2%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,1%.

5. Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.11.2024 составил 0,2% (на 01.11.2023 – 0,3%).

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ»³, по итогам 2024 года рынок автобусов в России продемонстрировал значительный рост, достигнув отметки в 19 472 проданных единиц. Это на 19% больше, по сравнению с показателями 2023 года.

³ http://www.motorpage.ru/magazine/news/v_2024_godu_v_rossii_zafiksirovali_rost_prodayh_avtobusov_na_19.html

Первое место по объему продаж среди брендов уверенно удерживает PAZ. За год было реализовано 8 092 автобуса этой марки, что на 27% больше, чем годом ранее и составляет почти 42% от всего объема рынка автобусов. На втором месте марка LIAZ с результатом 2 819 проданных единиц (прирост составил 59%). Замыкает тройку лидеров китайский бренд Yutong, который продал 2 211 автобусов (+72%). Также в топ-5 вошли NEFAZ (1 445 шт.; +4%) и Volgabus (777 шт.; -38%). Судя по опубликованной информации, большего всего автобусов было продано в декабре 2024 года - 2 227 шт. Это примерно на 7% больше, чем за аналогичный период годом ранее.

Если говорить по конкретным моделям, то лидером рейтинга стал автобус PAZ 3204. В 2024 году было продано 3867 экземпляров данной модели. На втором месте расположился PAZ 3205 (2 446 шт.), а на третьем — LIAZ 5292 (2 214 шт.). Сразу за ними идут такие автобусы как NEFAZ 5299 (1 445 шт.) и PAZ 4234 (1 425 шт.).

Прогноз по итогам всего 2024 года предполагает некоторое снижение продаж новых машин и скачок на рынке автобусов с пробегом

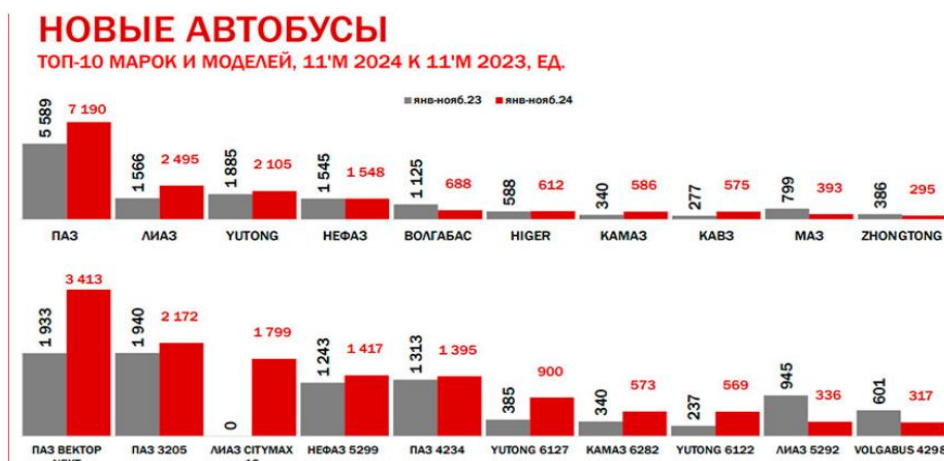


Рисунок 1. Анализ Российского рынка новых автобусов⁴.

В автобусном сегменте за 11 месяцев 2024 года отечественные марки еще чувствуют себя достаточно уверенно (доля рынка в 77,9%), хотя, например, китайский Yutong уже вышел на третье место, Higer – на 6-е, Zhongtong – на 10-е. В рейтинге моделей отрадно отметить, что на первые места начинают уверенно выходить отечественные новинки – ПАЗ Vector NEXT и ЛиАЗ CityMax 12, хотя китайские междугородные «высокопалубники» Yutong 6127 и Yutong 6122 присутствуют в Топ-10 на 6-м и 8-м местах. Доля отечественных производителей на рынке за 11 месяцев 2024 года – 80%, соответственно доля импорта (практически полностью из КНР) – выросла до 20%.

По типам автобусов произошло резкое смещение от переднемоторных служебных/коммерческих машин малого/среднего класса (преимущественно марки ПАЗ) к современным заднемоторным низкопольным и полунизкопольным автобусам городского типа и междугородным и туристическим лайнерам. Их доли составили 30%, 48% и 23% соответственно.

Кроме того, первичный рынок автобусов теперь на все 100% пополняется новыми машинами, тогда как ранее заметную долю составляли также машины с пробегом, чей ввоз в страну теперь фактически перекрыт за счет повышения утильсбора.

Программы господдержки (льготный лизинг, газомоторное топливо, школьный транспорт и проч.) крайне важны для производства и рынка новых автобусов. Если доля федеральных и региональных программ в 2023 году составляла 26% от рынка, то в 2024-м возросла до 37%.

В будущем вместо всех прежних программ запускаются новые: «Инфраструктура для жизни» (с 2025 года) и «Развитие общественного транспорта» (с 2026 года), но их величина будет меньше, чем ранее с участием средств ФБ, а это означает, что регионам придется изыскивать собственные ресурсы для обновления подвижного состава муниципальных парков.

Для выполнения федеральной программы «Развитие общественного транспорта», стартующей в 2026 году, необходимо ежегодное поступление не менее 7,5–9,5 тыс. автобусов, что позволит к 2030 году обновить ~50% парка за счет списания по ~5 тыс. машин в год (всего ~115 тыс.) и обеспечит долю свежих машин в 85% от парка, а это даст и снижение среднего возраста в субъектах РФ, в которой

⁴ <https://rim3.ru/avtonovosti/analiz-rynka/avtobusnyy-rynok-v-2024-godu-idet-na-rekord-no-s-2025-goda-mozhet-okazatsya-v-depressii-iz-za-prekra/>

участвуют города с населением от 50 тысяч человек.

Тем не менее, при темпах производства БК в 2024 году в пределах 12–14 ед. в сутки отрасли автобусостроения в 2025 году грозит сокращение мощностей и персонала, так как 3-летних контрактов нет и отсюда страдает стабильность загрузки производства и начинают скакать цены, за ростом которых явно необходим внешний контроль.

Если в 2024 году вполне удалось выйти на нормативные цифры обновления парка, то при сокращении финансирования, начиная с 2025 года, федеральным бюджетом обновления автобусного парка, рынку (и автобусным заводам соответственно) грозит буквально обрушение продаж и производства.

При сокращении базовых программ (ФП, лизинг, ТОП) поддержки обновления парка автобусов в период 2025–2029 гг. есть риск недосчитаться от 4700 до 9200 новых машин, а при сохранении в сокращенном виде поддержки «федералами» и региональным программам обновления общественного транспорта можно обеспечить дополнительную реализацию лишь от 300 до 1600 машин.

Согласно базовому прогнозу (со сворачиванием участия ФП и проч.) рынок новой пассажирской техники в 2025-м просядет до 11,5 тыс., т.е. едва ли не вдвое, а при оптимальном варианте (т.е. ее сохранении, хотя бы и в сокращенном виде) – до 14,5 тыс.

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.

Таблица 10. Данные о предложениях на рынке автобусов ЛиАЗ

Наименование	Год выпуска	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Техническое состояние	Источник информации
Автобус ЛиАЗ, 529267	новый	25.02.2025	13257000	новый	https://specavto.ru/trade/product/avtobus_liaz_529267_cng_28_1_108_nizkopolnyy_go_1626042285/
Автобус ЛиАЗ, 529265	2024	30.01.2025	15226000	новый	https://www.avito.ru/yaroslavl/gruzoviki_i_spetstehnika/gorodskoy_avtobus_liaz_529265_2024_2591312191
Автобус ЛиАЗ, 5292	новый	25.02.2025	13880000	новый	https://autoplatform.ru/models/bus/liaz-5292
Автобус ЛиАЗ, 529267	2021	25.02.2025	15272000	новый	https://kamleasing.ru/catalog/avtobusy/nizkopolnyy-avtobus-liaz-529267-v-nalichii/
Автобус ЛиАЗ, 529267	2025	10.02.2025	16625000	новый	https://www.avito.ru/yaroslavl/gruzoviki_i_spetstehnika/gorodskoy_avtobus_liaz_529267_2025_2591701695?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzSXVYSFIZVnR1Mkx3N0EzIjt95AwMoT8AAAA
Автобус ЛиАЗ, 529267	2024	25.02.2025	14478000	новый	https://v-a-l.ru/catalog/106800.product
Автобус ЛиАЗ, 529267	2024	25.02.2025	15015000	новый	https://v-a-l.ru/catalog/106804.product
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	25.02.2025	9556000	новый	https://v-a-l.ru/catalog/14867.product
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	25.02.2025	8509000	новый	https://v-a-l.ru/catalog/106784.product
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	25.02.2025	8185000	новый	https://v-a-l.ru/catalog/106786.product
Автобус ЛиАЗ, 429260	2020	25.02.2025	10084000	новый	https://kamleasing.ru/catalog/avtobusy/avtobus-liaz-429260-100-nizkopolnyy/
Автобус ЛиАЗ, 429260	новый	25.02.2025	8710000	новый	https://specavto.ru/trade/product/avtobus_liaz_429260_dv_yamz_akpp_zf_most_zf_18_1_1629603226/

Автобус ЛиАЗ, 429260	2021	14.10.2024	11323000	новый	https://ehkskavator.ru/item/1010124
Автобус ЛиАЗ, 429260	2024	25.02.2025	8710000	новый	https://krasnodar.pulscen.ru/products/avtobus-liaz-429260-dv-yamz-a-kpp-zf-most-zf-18-1-75-nizkopolny-274060638

Таблица 11. Анализ предложений по продаже автобусов ЛиАЗ

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений, ед.	14
Минимальная цена, руб.	8185000
Максимальная цена, руб.	16625000
Средняя цена, руб.	12059286
Медианное значение стоимости, руб.	12290000

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 8185000 до 16625000 рублей. Среднее значение стоимости новых автобусов ЛиАЗ составляет 12059286 рублей за единицу. Медианное значение находится на уровне 12290000 рублей за единицу автотехники.

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

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
Всего	26,3	33,5	30,8	61,4	23,0	-7,1	20,5	16,0	35,1	13,7
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,6	29,1	20,0	22,9	21,7	11,3	12,4	9,2	8,8	11,1
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
добыча полезных ископаемых	66,9	97,5	103,2	197,4	54,6	50,2	52,2	46,0	86,1	27,8
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
обрабатывающие производства	17,6	16,4	13,7	23,4	12,5	-49,2	7,8	2,1	10,8	7,2
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

⁵ По данным годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства; включая организации, применяющие упрощённую систему налогообложения. Знак минус (-) означает убыточность.

	Рентабельность продукции (работ, услуг)					Рентабельность активов				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,8	2,2	-1,0	-2,5	1,6	-0,4	0,4	0,9	1,2	6,8
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
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	47,4	28,9	31,1	23,4	16,8	18,4	13,3	14,9	7,9	9,3
строительство	6,4	2,1	19,6	18,2	23,1	4,6	1,5	10,7	8,3	11,9
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
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	0,0	5,0	4,4	2,1	6,8	-33,0	-4,3	5,9	3,4	13,6
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
транспортировка и хранение	3,9	3,2	0,3	4,3	-1,3	2,0	22,2	4,9	7,7	-1,5
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
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	-12,9	-17,3	-22,2	-16,5	-24,2	-2,7	-3,5	-4,9	-2,0	-3,2
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
деятельность в области информации и связи	-4,4	10,3	15,3	8,3	7,6	4,6	35,4	22,6	16,9	7,4
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
деятельность финансовая и страховая	295,9	43,3	46,0	177,2	-98,5	-24,1	-70,7	-26,2	1,0	-97,4
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
образование	-1,7	16,7	117,7	9,5	5,2	-11,8	20,3	46,0	17,4	5,7
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
предоставление прочих видов услуг	-3,2	-8,5	-10,9	-13,4	-18,9	0,2	-0,4	-1,0	-12,4	-20,0
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 регионов⁶.

Место ↓	Регион	Итоговый рейтинговый балл ↑↓
54	Тверская область	40,704
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 отрицательной⁷ 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.

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

⁷ [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*⁸:

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 инфляции⁹.

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

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

Таблица 12. 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
2025	9.92	10.06											2.05
2024	7.44	7.67	7.69	7.82	8.29	8.58	9.13	9.04	8.62	8.53	8.88	9.51	9.51
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

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (\prod((1 + I_i)^{n_i}) - 1) \times 100\% \quad (2)$$

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 инфляции¹⁰.

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 13. 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. 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 14. 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%

¹⁰ <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 15. 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 16. 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 17. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
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 18. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
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 условиях 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, с небольшим сроком эксплуатации 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.

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:

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

Цнов. – стоимость нового аналога, руб.

Куд. – корректирующий коэффициент на уровень инфляции объекта оценки.

Изн – износ объекта оценки определен в разделе 7.3.4 настоящего Отчета.

Кфиз. – корректировка на физические характеристики включается в себя корректировку различие в моделях, комплектации, на техническое состояние.

Предложение аналогичного транспортного средства представлено в Приложении к данному Отчету. Поскольку аналог предлагается в феврале 2025г., в рамках периода экспозиции, корректирующий коэффициент на уровень инфляции объекта оценки не применяется.

Корректировка на физические характеристики.

- Корректировка на различие в моделях. Объект-аналог по модели соответствует объекту оценки. Корректировка не производилась.

- Корректировка на физическое состояние. Корректировка на физическое состояние рассчитывается в соответствии с физическим износом объекта.

Общий износ И объекта оценки определен в разделе 7.3.4.

$$И = (1 - (1 - Ифиз/100) \times (1 - Ифун/100) \times (1 - Иэк/100)) \times 100,$$

$$И = (1 - (1 - 18,3/100) \times (1 - 0/100) \times (1 - 0/100)) \times 100 = 18,3\%$$

Расчет корректировки представлен в следующей таблице:

Таблица 19. Расчет корректировки на физическое состояние автобуса

Показатели	Оцениваемый объект
Возраст, лет	1
Пробег, тыс. км	41,901
Омега	0,2019
Износ (Иф). %	18,3

Общий износ автобуса ЛиАЗ 529267, гос.№ В952ТК37, 2024 года выпуска, VIN ХТУ529267R0013939, на дату оценки составляет **18,3 %**.

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, гос.№ В952ТК37, VIN ХТУ529267R0013939	2024	16 625 000	0%	18,3	13 582 625

Таким образом,

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС.№ В952ТК37, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013939, РАССЧИТАННАЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

13 582 625 (ТРИНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ) 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	13 582 625
2	Отношение арендной ставки при сдаче объекта в аренду при стандартных условиях аренды к стоимости объекта	%	Справочник оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки 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	1 371 845
5	Величина ежемесячной арендной платы за пользование транспортным средством	руб./месяц	Величина годовой арендной платы за пользование транспортным средством / Количество месяцев в году	114 320

Таким образом,

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС.№ В952ТК37, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013939, РАССЧИТАННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ БЕЗ НДС :

1 371 845 (ОДИН МИЛЛИОН ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ВОСЕМЬСОТ Сорок пять) РУБЛЕЙ В ГОД;

114 320 (СТО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ДВАДЦАТЬ) 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, гос.№ В952ТК37, VIN ХТУ529267R0013939	Не применялся	Не применялся	13 582 625

В рамках настоящего Отчета рыночная арендная плата за пользование транспортным средством была рассчитана методом доходного подходов. 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	1 371 845	114 320	1,0	1 371 845	114 320
Затратный подход	0		0	0	
Средневзвешенная стоимость				1 371 845	114 320
Итоговая рыночная стоимость, округлённо				1 371 845	114 320

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС. № В952ТК37, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013939, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

13 582 625 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ АВТОБУСА ЛИАЗ 529267, ГОС. № В952ТК37, 2024 ГОДА ВЫПУСКА, VIN ХТУ529267R0013939, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ БЕЗ НДС¹¹ :

1 371 845 (ОДИН МИЛЛИОН ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ВОСЕМЬСОТ Сорок пять) РУБЛЕЙ В ГОД;

114 320 (СТО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ.

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

Директор ООО «Асэксперт»



Астраханцев Г.В.

Астраханцев Г.В.

¹¹ НДС не облагается на основании п.4.1 ст. 146 НК РФ: арендодатель является казённым учреждением

ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Выписка из электронного паспорта транспортного средства		Дополнение к выписке из электронного паспорта транспортного средства	
164301082010956		Наименование организации (органа), оформившей электронный паспорт транспортного средства	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛИКИНСКИЙ АВТОВУСНЫЙ ЗАВОД"
		Модификация	529267
		Оттенок цвета в соответствии со спецификацией организации-изготовителя транспортного средства (шасси)	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))
		Пассажироместимость	114
		Трансмиссия (тип)	гидромеханическая
		Вид топлива	Компримированный природный газ
		Документ, подтверждающий соответствие обязательным требованиям безопасности	ОП RU E-RU.R.U00.0000038.RI
		Сведения об идентификационном номере устройства вызова экстренных оперативных служб	89701700012877383
		Изготовитель	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛИКИНСКИЙ АВТОВУСНЫЙ
		Дата и время формирования*	14.02.2024 08:29

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

(на основании данных государственной информационной системы электронных паспортов транспортных средств)

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.

8.1. Доходность от сдачи в аренду машин и оборудования

Приведённые 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.

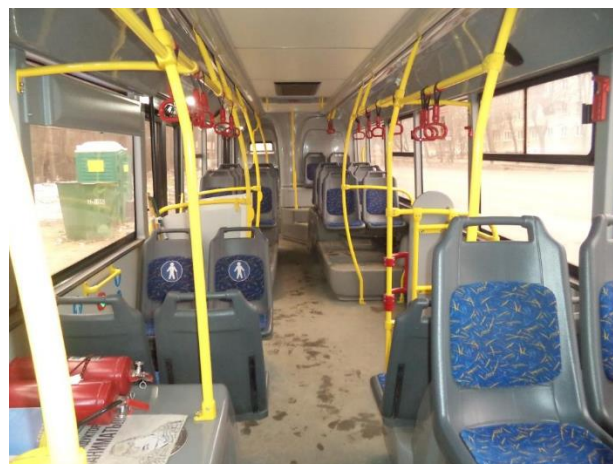


Фото 5.



Фото 6.



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ





А.В. Рогич

Город МОСКВА







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037048-3 « 20 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Астраханцеву Геннадии Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2024 г. № 348

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 2027 г.

АО «ФРЦ» - Москва 8001-46-119415

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000022-006

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Астраханцеву Геннадию Викторовичу

(Фамилия, имя, отчество (полностью) - при наличии; латин. (латинского алфавита) транслитерация; латин. (латинского алфавита) транслитерация)

на основании протокола от « 20 » сентября 2013 г. № 19/200913

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга»

(наименование учебного заведения, в котором проведено обучение; наименование образовательного учреждения, в котором проведено обучение; наименование образовательного учреждения, в котором проведено обучение)

в аккредитованной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии в территориальном подразделении

(№ 1999 от 20.08.2013г.)

на неограниченный срок.

(в случае установления в результате государственного экзамена)

Назаров О.С.

(Подпись)

Председатель аттестационной комиссии

Принимается экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

УУ 012590

Настоящее удостоверение выдано **Астраханцеву**
(Фамилия, имя, отчество)
Геннадию Викторовичу

в том, что он(а) с 09 ноября 2015 г. по 25 ноября 2015 г.
прошел(а) обучение в **федеральном государственном**
бюджетном образовательном учреждении высшего
профессионального образования «Московский государственный
юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

по программе **повышения квалификации**
(наименование темы, программы)
«Проведение судебной оценочной экспертизы
(дополнительного профессионального образования)
при оспаривании кадастровой стоимости»

в объеме **104 час.**
(количество часов)

Ректор (директор) **В.А.П.**
Секретарь **В.А.П.**
Москва год **2015**

Удостоверению является документом
установленного образца о повышении квалификации

Регистрационный номер **ИПК - 2488**

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
372402436660

Документ о квалификации

Регистрационный номер
067-2017

Город
Иваново

Дата выдачи
21 апреля 2017 года

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

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

М.П.  



УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
771802297023

Документ о квалификации

Регистрационный номер
15.16.ИПК-213

Город
Москва

Дата выдачи
20 февраля 2020 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Астраханцев
Геннадий Викторович
прошел(а) повышение квалификации в (на)
федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
с 10 января 2020 года по 31 января 2020 года
по дополнительной профессиональной программе
«Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости»
в объеме
16 часов

Руководитель образовательной организации 
Секретарь  М.П.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Астраханцев
Геннадий Викторович**
с 13 по 15 марта 2020 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**Федеральном государственном
бюджетном учреждении
«Федеральный институт промышленной собственности»**

по дополнительной профессиональной программе

**«Интеллектуальная собственность
в цифровой экономике: от заявки до внедрения»**

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

180002225837

Документ о квалификации

Регистрационный номер
15-02465-20 ПК
Город
Москва
Дата выдачи
10 апреля 2020 г.

в объеме
24 часа

М.П.  Д.В. Монастырский

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Астраханцев
Геннадий Викторович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**Федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования «Российский экономический
университет имени Г.В. Плеханова»**

с 16 декабря 2021 года по 22 декабря 2021 года

по дополнительной профессиональной программе

«ESG-трансформация. Базовый курс»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

771802822530

Документ о квалификации

Регистрационный номер
23/13255
Город
Москва
Дата выдачи
14 января 2022 года

в объеме
32 часов

Руководитель образовательной организации
Секретарь  М.П. 

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский технологический университет «МИСиС»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

040000263015

Регистрационный номер
ЦКК720-13015

Город
Москва

Дата выдачи
25 декабря 2021 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Астраханцев Геннадий Викторович
прошел(а) повышение квалификации в (на)
федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования
«Национальный исследовательский технологический университет «МИСиС»
с 29 ноября 2021 г. по 23 декабря 2021 г.
по дополнительной профессиональной программе
«Квантовые оптические технологии коммуникаций»
в объеме 72 часов

Генеральный директор
образовательной организации В.Л. Петров

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2558169748

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6 стр. 9, эт. 3 пом. Г. ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и заказчиком (наименование Страхователя, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)).

Дата выдачи полиса «07» марта 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Астраханцев Геннадий Викторович Ивановская обл., г. Иваново, ул. Кукольников, д. 76, кв. 31 Паспорт серия 24 20 № 005565 Выдан в УМВД России по Ивановской области от 19.08.2020
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 28.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественным интересам Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной лицензией (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 29.03.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный истцом в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2558169748 от «07» марта 2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Экземпляр Правил страхования получен, с уведомлением Принципам страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

