ООО «МИТРА ГРУПП»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116; к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЁТ № 268597

Об оценке рыночной стоимости транспортного средства марки BMW 750Li xDrive регистрационный номер [redacted]

Заказчик	[redacted]
Дата оценки	*20.01.2015 г.*
Дата составления отчёта	*20.01.2015 г.*

Оглавление

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 4
1.1. Сведения о Заказчике 4
1.2. Сведения об Исполнителе 4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 5
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 5
4.1. Состояние объекта 5
5. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ 6
6. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 7
6.1. Доходный подход 7
6.2. Затратный подход 12
6.3. Сравнительный подход 8
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 14
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 14
8.1. Заявление о качестве 14
8.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия 14
8.3. Итоговое заключение о стоимости 15
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 15
10. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 16
11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 17

Сопроводительное письмо!

На основании договора №200115 от 20.01.2015 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости транспортного средства, а именно, легкового автомобиля, BMW 750Li xDrive, регистрационный номер [redacted], (далее «Объект оценки»). Краткая характеристика оцениваемого транспортного средства представлена в таблице №4.

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

Результаты оценки могут быть использованы для последующих сделок с объектом оценки.

Работы по оценке проводились 20.01.2015 г. по состоянию на 20.01.2015 г. (далее «Дата оценки»). На дату оценки объект свободен от обременений. Собственником является [redacted] Оценка проведена в соответствии с действующим законодательством РФ (п.10).

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

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

650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик ***Кормин В.М.***

Ген. Директор
ООО «Митра Групп» ***Дорогинин В.Е.***

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.1. Сведения о Заказчике

Таблица №1	
ФИО	[redacted]
Паспорт, серия, номер, кем выдан и дата выдачи	[redacted]

1.2. Сведения об Исполнителе

Таблица №2	
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 08905/776/00020/4 от 26.10.2014 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 10 000 000 руб., лимитом до 25.10.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №3	
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	**650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей**
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	Не применялся
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости	**650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей**

3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим направлениям:

- Согласование с заказчиком целей и задач оценки, заключение договора на проведение оценки;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта;
- Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со стандартами оценки с использованием

наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;

- Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление настоящего отчета.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица №4 Характеристики Объекта оценки	
Марка, модель	[redacted]
Тип ТС	
Год выпуска	
Цвет	
Идентификационный № (VIN)	
Номер шасси	
Номер кузова	
Собственник ТС	
Регистрационный номер	
Паспорт транспортного средства	
Пробег, (км)	
Состояние	

Характеристики объекта оценки указанные в таблице №4 взяты из документов, представленных заказчиком.

4.1. Состояние объекта

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

5. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Статистика продаж новых и подержанных автомобилей.

В течение 2014 года новые автомобили значительно подорожают, что вызовет рост продаж подержанных автомобилей в нашей стране. Данный прогноз составили эксперты международной компании Pricewaterhouse Coopers. Так, по их мнению, автомобильный рынок России в текущем году продолжит падение, которое по итогу года составит 3 процента. Напомним, что согласно статистике продаж автомобилей в 2013 году рынок в РФ упал на 5 процентов.

Главная причина в стагнации рынка это макроэкономическая ситуация в РФ, связанная с падением доходов населения, ослаблением рубля на международной арене и многое другое. Это главные факторы, которые приведут к существенному подорожанию новых автомобилей. Тем не менее, в этом есть и положительный момент. Трудности на авторынке новых автомашин даст скачок росту рынку подержанных автомобилей, который находится в удручающем состоянии.

Большое количество людей на протяжение длительного времени не могут продать б/у автомобиль, в связи с отсутствием спроса. Эта негативная тенденция связана, с тем, что людям было выгоднее покупать новые автомашины. В этом году, скорее всего мы увидим увеличение спроса на б/у автомашины, так для многихновые автомобили станут не доступными в связи с подорожанием.

Наше интернет издание 1GAI.RU предлагает Вам полный отчет о состоянии авторынка новых и подержанных автомашин, по итогам 2013 года и прогноз компании PWC на 2014 год.

Все данные отчеты, представленные материале, принадлежат компании PricewaterhouseCoopers.

Результаты продаж новых легковых автомобилей в России в 2013 году.

- После 3 лет двузначных показателей роста в 2013 году на авторынке произошел спад. Продажи упали на -5,5% в штучном выражении и на 3% в денежном выражении по сравнению с прошлым годом.
- Иномарки российского производства стали единственной сектором, в котором произошел рост продаж. По результатам 2013 года доля продаж иномарок российского производства выросла до 50% всех продаж новых легковых автомобилей в России. Данная динамика в значительной степени объясняется перераспределением продаж вследствие сокращения импорта иномарок.
- Снижение продаж автомобилей отечественных брендов связано с происходящей модернизацией и обновлением модельного ряда на заводе АвтоВАЗ.

Категории легковых автомобилей	Продажи, тыс. шт.			Продажи, млрд. долл. США		
	Янв-Дек 2013	Янв-Дек 2012	Изменение	Янв-Дек 2013	Янв-Дек 2012	Изменение
Отечественные бренды	487	580	-16%	5,9	6,7	-12%
Иномарки российского производства	1 310	1 205	+9%	34,6	30,9	+12%
Импорт новых автомобилей	8132	975	-17%	28,5	33,4	-15%
ВСЕГО	**2 610**	**2 760**	**-5,5%**	**69**	**71**	**-3%**

Автомобильные продажи в мире

США и Китай – локомотивы роста в 2013 г. А что же другие страны БРИК?

Рост продаж новых автомобилей в США на 8% в 2013 году стал результатом улучшающейся экономической обстановки, снижающейся безработицы, предложением новых моделей на рынке, а также следствием удовлетворения отложенного спроса.

В 2013 году Китай вновь стал крупнейшим авторынком мира. Среди основных факторов, поддерживающих рост продаж, можно отметить устойчивый экономический рост во внутренних районах Китая и стимулирующие меры государства.

В остальных странах БРИК продажи в 2013 году снизились. В Бразилии продажи сдерживаются увеличившимися процентными ставками, высокой инфляцией и растущей задолженностью населения.

На снижение потребительского спроса в Индии также повлияли высокая инфляция и процентные ставки и растущие цены на топливо. Спад продаж в России отчасти объясняется неопределенностью в экономике.

Несмотря на то, что по результатам 2013 года рынок ушел в минус, с середины года наблюдаются некоторые признаки стабилизации, во многом благодаря программе льготного кредитования.

Продажи и темпы роста новых легковых автомобилей в России в 2013 году по месяцам.

Поддержку рынку оказывают растущие продажи внедорожников, премиальных брендов, корейских и китайских брендов, в то время как продажи АвтоВАЗа и в целом сегмента недорогих автомобилей снижаются.

Продажи новых легковых автомобилей в 2012-2013 гг., тыс. шт.

Среди факторов, негативно повлиявших на динамику продаж в 2013 году, - нестабильная экономическая ситуация, снижение потребительской уверенности и снижение спроса в сегменте бюджетных автомобилей.

Показатель	2012	Влияние на 2013	2013 оценка	Влияние на 2014	2014 прогноз
ВВП	3,4%	↓	1,4%	↑	2,5%
Инфляция	6,6%	↑	6,2%	↑	4,8%
Курс доллара к рублю	31,1	↓	31,8	↓	33,9
Средняя цена на нефть марки Urals, $ / барр.	110,5	↓	107,5	↓	101
Реальные располагаемые доходы	4,4%	↓	3,9%	↓	3,1%
Влияние на потребителей	Макроэконом. фон негативный			Макроэконом. фон нейтральный	
Индекс потребительской уверенности в IV квартале	-8%		-11%		н/д

Источник: Министерство экономического развития РФ, Росстат

- В 2013 г. наблюдается в целом негативный макроэкономический фон (снижение темпов роста экономики, снижение курса рубля к евро и доллару, сокращение бюджетных расходов и т.п.)

- В связи с этим снижается уровень уверенности потребителей и, соответственно, уровень потребления.

- Не способствует увеличению продаж и уменьшение количества специальных предложений от дилеров (меньше стоков – меньше скидок). При этом необходимо учитывать, что в 2012 г. значительные скидки способствовали перегреву рынка.

- Сложная ситуация в сегменте бюджетных автомобилей негативно сказывается на продажах таких брендов как АвтоВАЗ, Chevrolet, Daewoo, Ford и некоторых других.

Прогноз развития рынка новых легковых автомобилей в России на 2014 год.

Негативный макроэкономический фон и умеренно-пессимистические настроения потребителей будут сдерживать продажи новых легковых автомобилей в 2014 году.

	2013 (факт)	*2014 (прогноз)*
Российские автомобили	487	460 (-6%)
Иномарки российского производства	1 310	1 360 (+4%)
Импорт новых автомобилей	813	720 (-12%)
Рынок в целом	**2 610**	**2 540 (-3%)**

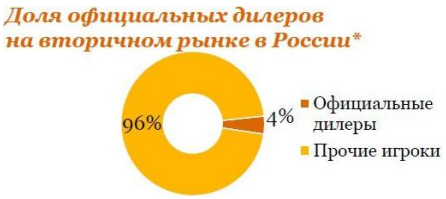
Факторы, сдерживающие рост рынка

• Возможное повышение стоимости автомобилей;
• Ожидаемый рост цен на топливо вследствие повышения налога на добычу полезных; ископаемых, повышения акцизов на топливо и общемировое подорожание нефти;
• Валютные колебания;
• Сокращение государственных расходов и инвестиций.

Факторы, способствующие росту рынка

• Выход на российский авторынок новых моделей в массовом сегменте.

Тенденции на рынке подержанных автомобилей в России

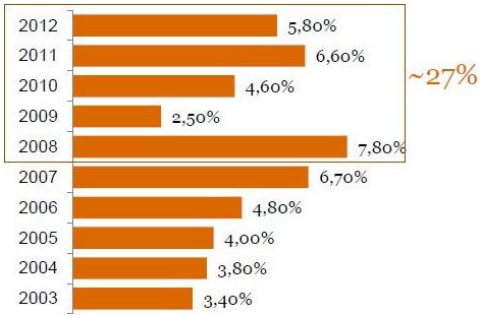


Ключевые характеристики рынка подержанных автомобилей в России.

Парк автомобилей в России увеличивается, что является основой для дальнейшего роста рынка автомобилей с пробегом.

Марочная структура парка в РФ

Возрастная структура парка в РФ



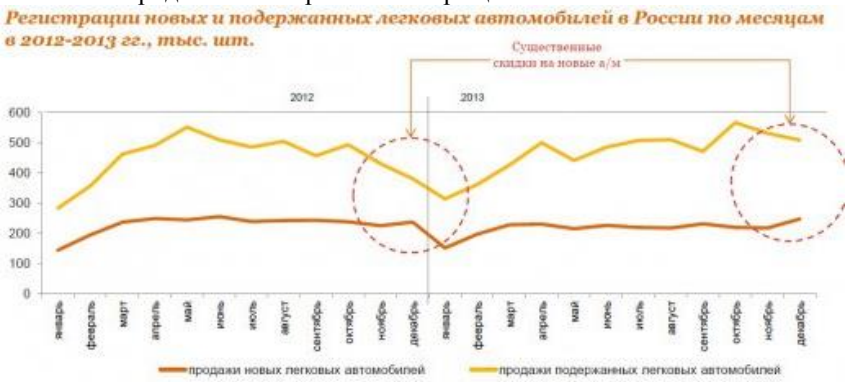
- Доля иномарок в парке легковых а/м в России растет – за 5 лет парк иномарок удвоился и превышает 18 млн. а/м

- Доля автомобилей в возрасте до 5 лет постепенно увеличивается и составляет в общем объеме парка 27%, в то время как по иномаркам данный показатель достигает 41%.

Динамика парка иномарок в РФ

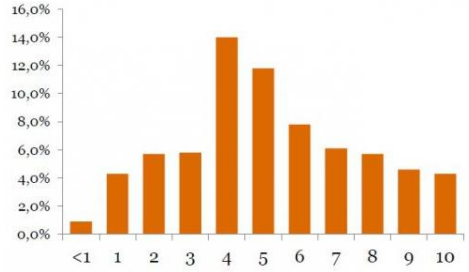
Вторичный рынок неразрывно связан с рынком новых автомобилей.

Продажи новых автомобилей с каждым годом расширяют парк а/м, обращающихся на вторичном рынке. Вторичный рынок в целом более устойчив к ситуации в экономике и демонстрирует рост на фоне снижения продаж новых легковых а/м. При этом между рынками наблюдается непосредственная связь - в период скидок на новые а/м продажи а/м с пробегом сокращаются.



Крупнейшим региональным рынком подержанных автомобилей в 2013 году стал Центральный ФО, на долю которого пришлось более 25% всех перерегистраций.

Наиболее востребованными на вторичном рынке являются иномарки в возрасте до 5 лет. Регионы, имеющие более «молодые» парки имеют наибольший потенциал роста вторичного рынка.



Источник: Автостат, Яндекс

В крупных городах спрос и предложение постепенно смещаются в пользу более «молодых» а/м. Наиболее востребованными являются а/м в возрасте от 3 до 5 лет.

Распределение интернет-объявлений о продаже а/м с пробегом по возрасту а/м, %

Регион	Доля б/у автомобилей до 5 лет
Москва	50,4%
Татарстан	45,2%
Санкт-Петербург	44,6%
Московская область	41,4%
Самарская область	41,2%
Пермский край	41,1%
Башкортостан	38,0%
Нижегородская область	36,8%
Свердловская область	34,9%
Саратовская область	33,7%

РЫНОК АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В МОСКВЕ

В 2013 г. в Москве зарегистрировано около 290 тыс. а/м с пробегом.

• При этом всего в Москве было продано около 0,5 млн. а/м с пробегом, из которых почти 60% «уехали» в другие регионы, в т.ч. около 19% были поставлены на учет в Московской области.

• Благодаря тому что рынок новых а/м в Москве крупнейший в России, в Москве также и самый молодой парк: 50% автомобилей с пробегом, приобретаемых в Москве не старше 5 лет.

• Более 87% а/м с пробегом, регистрируемых в Москве, - это иномарки.

Регистрации подержанных легковых а/м в Москве в 2010-2013 гг., тыс. шт.

ТОР-10 марок а/м с пробегом в Москве

Марка	Доля
Lada	10.6%
Ford	6,1%
Nissan	5,9%
Toyota	5,9%
BMW	5,8%
Mercedes	5,4%
Volkswagen	5,3%
Mitsubishi	4,3%
Hyundai	4,3%
KIA	3,6%

• Около 27% рынка занимают официальные дилеры, и их доля постоянно увеличивается.

• На вторичном рынке Москвы в 2013 г. в количественном выражении пока еще лидируют автомобили ВАЗ (Лада), но их доля стремительно сокращается и составляет около 10%. При этом среди иномарок наиболее популярной моделью является Ford Focus, в ТОР-10 находятся такие премиальные модели какMercedes-E-Class, BMW Series 5 и BMW X5

Способы приобретения автомобиля с пробегом.

	«Из рук в руки»	У официального дилера	У компании, специализирующихся на продаже а/м с пробегом
+	• Наиболее привлекательная оценка а/м • Возможность встретиться с реальным хозяином и узнать об условиях эксплуатации	• Проверка юридической чистоты а/м и предпродажная подготовка • Спец.программы производителей по контролю качества а/м с пробегом и дополнительные гарантии • Широкий выбор кредитных программ и наиболее привлекательные условия по кредиту • Комфортные условия для сделки, минимальные затраты времени	• Как правило, наиболее широкий ассортимент а/м под одной крышей • Менеджеры и механики «знают» автомобили разных марок • Подход к оценке, в основном, экспертный
–	• Отсутствие гарантий юридической и технической исправности а/м • Ограниченные возможности по кредитованию (потреб. кредит) • Существенные затраты времени на поиск, осмотр и диагностику а/м • Высокая вероятность мошенничества	• Оценка а/м «хуже», чем при сделке «из рук в руки» (на 5-10%) • Ограниченный выбор а/м с пробегом	• Оценка а/м менее предсказуема и может быть как близка к рынку, так и сильно «хуже» • Персонал, как правило, проходит менее строгий отбор - вероятность недобросовестных действий

Потенциал развития продаж подержанных автомобилей через официальных дилеров.

- Наибольший рост продаж через официальных дилеров возможен в крупных мегаполисах, имеющих развитые дилерские сети и значительные парки иномарок в возрасте до 5 лет.

- Дилеры стали предлагать более привлекательные условия при совершении сделок купли-продажи подержанных автомобилей и заинтересованы, прежде всего, в сделках трейд-ин. Трейд-ин рассматривается дилером, в первую очередь, как способ продажи нового автомобиля.

- На вторичном рынке ключевую роль играет ассортимент. Преимуществом будут обладать дилеры способные собрать под одной крышей максимальное количество автомобилей с пробегом.

- Производители также стали уделять вторичному рынку больше внимания – они вводят специальные программы по контролю за качеством а/м с пробегом, а также предоставляют дополнительные гарантии (Skoda Plus, BMW Premium Selection, Jaguar Selected, Mercedes-Benz StarClass и др.)

- Клиент все больше заинтересован в комфорте – клиенту нужна уверенность в юридической чистоте и техническом состоянии а/м и возможность затратить минимум времени.

- Все более важную роль на вторичном рынке играют корпоративные и лизинговые а/м. Парки корпоративных клиентов растут, в то время как корпоративные клиенты предпочитают работать с крупными дилерами.

- Многие ведущие дилеры создали обособленные подразделения, занимающиеся реализацией а/м с пробегом, например, BlueFish (Рольф) Major-Expert (Major).

Источник: http://www.1gai.ru/

6. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

При определении рыночной стоимости используют три основных подхода:

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

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

6.1. Доходный подход

Основные принципы доходного подхода

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

Обоснование неприменения доходного подхода

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

6.2. Затратный подход

Основные принципы затратного подхода

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

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

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

Обоснование неприменения затратного подхода

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

Определение величины износа

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

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

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

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

6.3. Сравнительный подход

Основные принципы сравнительного подхода

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

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности - аналоги, которые были проданы или, предложены к продаже.

При применении данного подхода к оценке стоимость оцениваемого объекта определяется путем анализа цен продажи аналогичных автомобилей с последующей их корректировкой в соответствии с имеющимися различиями между оцениваемым автомобилем и аналогами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

Расчёт стоимости

При использовании метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

Метод сравнения аналогичных продаж (Таблица №6):

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		http://auto.ru/cars/used/sale/1006689073-f5fdd/	http://auto.ru/cars/used/sale/1007435485-50187/	http://auto.ru/cars/used/sale/1007358045-107b7a/	http://auto.ru/cars/used/sale/1004568601-5563c2/
Описание	BMW 750Li xDrive, 2010 г. в., Цвет Синий, пробег Ср. годовой, Требуется ремонт	BMW 750Li xDrive, 2010 г. в., Черный цвет, пробег 71 000 км, Хорошее состояние	BMW 750Li xDrive, 2010 г. в., Синий цвет, пробег 65 000 км, Хорошее состояние	BMW 750Li xDrive, 2010 г. в., Черный цвет, пробег 70 000 км, Хорошее состояние	BMW 750Li xDrive, 2010 г. в., Белый цвет, пробег 85 000 км, Хорошее состояние
Год выпуска	**2010**	**2010**	**2010**	**2010**	**2010**
Стоимость		1 680 000	1 690 000	1 700 000	1 750 000
Корректировка на уторговывание		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена		1 629 600	1 639 300	1 649 000	1 697 500
Корректировка на год выпуска		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		1 629 600	1 639 300	1 649 000	1 697 500
Корректировка на тип двигателя		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		1 629 600	1 639 300	1 649 000	1 697 500
Корректировка на пробег		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		1 629 600	1 639 300	1 649 000	1 697 500
Корректировка на тех. состояние		-1 000 825	-1 000 825	-1 000 825	-1 000 825
Скорректированная цена		628 775	638 475	648 175	696 675
Корректировка на комплектацию		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		628 775	638 475	648 175	696 675
Вес аналога		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Итоговая стоимость, округленно, в рублях	650 000				
Вес аналога определяем исходя из принципа - чем меньше корректировок, тем больше вес.					

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

- Год выпуска
- Состояние объекта
- Пробег

Обоснование корректировок:

Корректировка на торг:

На этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок автотранспорта имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект. Объектам аналогам была присвоена корректировка **минус 3%.**

Корректировка на тех. состояние:

Оцениваемому транспортному средству необходима замена двигателя. Стоимость ремонта определялась по программе Audatex. Согласно РЕМОНТ - КАЛЬКУЛЯЦИИ № 190814/3 стоимость ремонта транспортного средства составляет 1 000 825 руб. с учетом износа. Объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому к ним применялась корректировка в размере минус **1 000 825 руб.**

Стоимость объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж, с учётом корректировок и НДС, округленно, принимается равной **650 000 рублей.**

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой стоимости объекта, оценщик обязан произвести согласование результатов, полученных по итогам определения стоимости в рамках различных методов и подходов к оценке. В настоящем отчёте для определения стоимости объекта оценки оценщик проанализировал возможность применения каждого из трёх общепринятых подходов к оценке, и пришел к выводу исходя из цели и назначения оценки а также из характера оцениваемого объекта о целесообразности расчёта стоимости сравнительным подходом и отказа от использования подходов затратного и доходного. Таким образом, вес сравнительного подхода приравнивается единице, а итоговая стоимость объекта оценки приравнивается к стоимости определённой сравнительным подходом и с учетом НДС составляет **650 000 руб.**

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

8.1. Заявление о качестве

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

8.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта

- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и только в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по

объекту оценки.

- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку.
- Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными.
- Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что на свободном рынке объект будет продан по цене, указанной в данном отчете.

8.3. Итоговое заключение о стоимости

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

650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик *Кормин В.М.*

Ген. Директор
ООО «Митра Групп» *Дорогинин В.Е.*

9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

Затраты воспроизводства - затраты на создание идентичного нового объекта.

Затраты замещения - затраты на создание аналогичного нового объекта.

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

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

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

Комплектация - оснащение АМТС устройствами, оборудованием.

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

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

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

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

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

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

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

Повреждение - причинение вреда, поломка.

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

- транспортное средство, не оборудованное двигателем и предназначенное для движения в составе с механическим транспортным средством. Термин распространяется также на полуприцепы и прицепы-роспуски (ПДД - 2006 г.);
- несамоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи дышла; обычно имеет поворотное устройство.

Ремонт - исправление повреждений, неисправностей.

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

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

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

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

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

10. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных сделках, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих автосалонов. Пользователь отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчёте. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г(в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
2. Федеральный закон от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 13.07.2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
4. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
5. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;

6. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценки ФСО №3»;

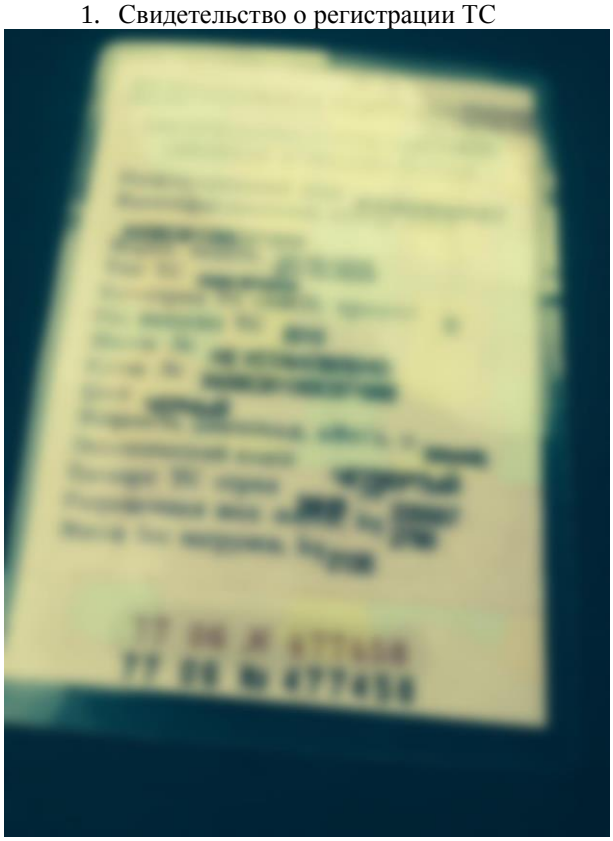
7. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, №4 разработанное ГНЦ «НАМИ», утвержденное Министерством Экономики РФ 04.07.1998г. и согласованное Министерством Юстиции РФ от 25.02.1998г.;

8. Оценка машин и оборудования. – Учебные материалы, под редакцией О.С. Назарова, Э. А. Третьякова М:- МАОК , 2005;

9. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (изд. НАМИ).

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельство о регистрации ТС



2. Фотографии

3. РЕМОНТ-КАЛЬКУЛЯЦИЯ № 190814/3

4. Свидетельство о членстве оценщика в СРО (копии)

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г. № 1158

Кормин
Вадим Михайлович

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент А.В. Каминский

001158

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

5. Страховой полис оценщика (копии)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 08905//776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905//776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: *МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176*

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: _____/Орлов Д.А./ **Страхователь:** _____/Кормин В.М./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014 Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.