

ОТЧЕТ №ОД-XXX/16 ОТ 07.07.2016 Г.

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Заказчик:

ПАО «XXX»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценки	3
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	3
1.4. Основные факты и выводы	4
РАЗДЕЛ 2. ДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	8
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
3.3. Описание Объекта оценки	8
3.4. Фотографии Объекта оценки	10
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	11
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за III квартал 2015 г.	11
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	11
4.1.2. Динамика ВВП	11
4.1.3. Состояние промышленного производства	13
4.1.4. Инвестиционная активность	14
4.1.5. Строительная деятельность	14
4.1.6. Сельскохозяйственная деятельность	15
4.1.7. Потребительский спрос и доходы населения	15
4.1.8. Уровень инфляции и динамика цен	17
4.1.9. Основные выводы	19
4.1. Анализ рынка автомобилей	20
4.1.1. Общемировая тенденция	20
4.1.2. Анализ Российского рынка автотранспорта	20
4.2. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	23
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	25
5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	25
5.2. Этапы проведения оценки	25
5.3. Понятие рыночной стоимости	26
5.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	26
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	28
6.1. Описание последовательности определения стоимости движимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	28
6.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж	28
6.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество	28
6.2.2. Внесение корректировок	28
6.3. Результаты определения стоимости движимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	29
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	31
7.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	31
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	32
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	33
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Движимое имущество: транспортное средство: МЕРСЕДЕС-БЕНЦ GL320 CDI (WIN 41GBF22EX8A362XXX), 2007 года выпуска
Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) объектов оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости в целях обращения взыскания и реализации заложенного имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для обращения взыскания и реализации заложенного имущества. Заказчик не может использовать настоящее Заключение (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	«03» июля 2016 г.
Детализация работ по осмотру и дата осмотра:	Полный осмотр «03» декабря 2016 г.
Период проведения оценки:	3 (Три) рабочих дня, начиная с даты «03» декабря 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» от 01.06.2015 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 10 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 0000 0000 0935 в ООО КБ «Международный расчетный банк», к/с: 3010 1810 0452 5000 0223, БИК: 044525223

Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Лукинская Ольга Юрьевна
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №957 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974838833, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974838833 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40723. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Лукинской О. Ю. и ООО «Апхилл» №03/12-О от «08» июня 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Лукинская Ольга Юрьевна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	ПАО «XXX» (ОГРН: 1027739224XXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 16.04.1993 г.) ИНН: XXXXXXXX, КПП: XXXXXXXX
Место нахождения Заказчика:	123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. XX, стр. X
Почтовый адрес Заказчика:	123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. XX, стр. X
Фактический адрес Заказчика:	123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. XX, стр. X
Реквизиты Заказчика:	XXXX

1.4. Основные факты и выводы

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Движимое имущество: транспортное средство: МЕРСЕДЕС-БЕНЦ GL320 CDI (WIN 41GBF22EX8A362XXX), 2007 года выпуска
Правообладатели оцениваемого имущества:	XXXXXXX Александр Петрович
Дата составления отчета:	«07» июля 2016 г.
Основание для проведения оценки:	Договор ОД-XXX/16 от «03» декабря 2016 г. между ПАО «XXX» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Не применима для настоящего Отчета
Результат оценки рыночной стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	916 017 (Девятьсот шестнадцать тысяч семнадцать) руб.

Результат оценки рыночной стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:

Не применялся

Результат оценки рыночной стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:

Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату 916 017 (Девятьсот шестнадцать тысяч семнадцать) руб. оценки без учета НДС:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату 1 080 900 (Один миллион восемьдесят тысяч девятьсот) руб. оценки с учетом НДС:

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Никто не привлекался

О. Ю. Лукинская

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Паспорт транспортного средства Мерседес-бенц GL320 CDI Серии 77 HP №XXXXXXX.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Технические характеристики	Паспорт транспортного средства Мерседес-бенц GL320 CDI Серии 77 HP №388278
2	Рыночная информация	- Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; - Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник: исследование ООО «Апхилл»

3.3. Описание Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является транспортное средство: МЕРСЕДЕС-БЕНЦ GL320 CDI (WIN 41GBF22EX8A362XXX, ПТС 77 HP №388278), собственником которого является Ищенко Александр Петрович.

Характеристики оцениваемого транспортного средства представлены в таблице ниже.

Таблица 3.2. Характеристика Объекта оценки

Наименования	Характеристики
Марка, модель транспортного средства	МЕРСЕДЕС-БЕНЦ GL320 CDI
Наименование (тип ТС)	Универсал -легковой
Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	В
Год изготовления ТС	2007
Модель, № двигателя	642940, 40570074
Шасси (рама)	Не установлено
Кузов (коляска) №	4JGBF22EX8A362687
Цвет кузова (кабины)	Черный
Мощность двигателя, л. с. (кВт)	224 (165)
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 987
Тип двигателя	Дизельный
Экологический класс	Четвертый

3.4. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Автомобиль МЕРСЕДЕС-БЕНЦ GL320 CDI



Фотография 3.2. Автомобиль МЕРСЕДЕС-БЕНЦ GL320 CDI

4.1.3. Состояние промышленного производства

Согласно данным Росстата, индекс промышленного производства снизился в сентябре на 3,7% в годовом выражении, что стало лучшим показателем, начиная с апреля текущего года. При сохранении определенной стабильности в добыче полезных ископаемых (как и в августе, рост составил 0,8% к соответствующему периоду прошлого года), августовская динамика обрабатывающих производств улучшилась на 1,4 п. пункта (до -5,4% к сентябрю предыдущего года против -6,8% в августе соответственно). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды, ввиду сезонного фактора, несколько ухудшило показатели (-2,6% против -0,7% в августе).

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показал еще более оптимистичные результаты, включая максимальный показатель по самому индексу (+0,8%), но, что наиболее примечательно – первый за весь 2015 г. положительный показатель в обрабатывающих производствах (+1,2%). Добыча полезных ископаемых, в свою очередь, достаточно стабильна на протяжении квартала (+0,2%).

Таким образом, второй квартал 2015 г. продолжает оставаться худшим по производственным показателям, а прогнозируемая Минэкономразвития ранее тенденция к постепенному восстановлению промышленности ближе к концу года остается в силе.

Промышленное производство в январе-сентябре 2015 г. снизилось на 3,2% к соответствующему периоду 2014 г.

Рисунок 4.1. Промышленное производство (раздел С + D + E)



Источник: данные Минэкономразвития России

Продолжился рост добычи полезных ископаемых (0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды сократилось на 0,6%). Снижение обрабатывающих производств в январе-сентябре составило 5,2%, вклад в общее сокращение промышленного производства составил 3,2%.

Положительная динамика отмечается в производстве пищевых продуктов (индекс производства - 101,9%), производстве кокса и нефтепродуктов (100,9%), химическом производстве (106,5%). Индекс производства данной группы отраслей составил 102,0%.

Индекс группы отраслей с отрицательной динамикой - 90,8%. Наибольшее сокращение в группе обеспечили: 32,1% - производство транспортных средств и оборудования (индекс - 84,4%), 19,0% - производство машин и оборудования (86,6%), 18,6% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (94,3%), 8,5% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (92,2%), 6,3% - производство прочих неметаллических минеральных продуктов (93,5%), 5,8% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (90,0%).

- В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года - 10,4%, за годовой период - 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца - 0,7%, с начала года - 6,3%, за годовой период - 8,0%).

4.1. Анализ рынка автомобилей

4.1.1. Общемировая тенденция

Уверенное восстановление европейской экономики способствует росту автомобильных продаж. Испания показала наибольший прирост продаж новых легковых автомобилей за 9 месяцев 2015 г. среди ключевых европейских рынков (+22,4%), что во многом стало результатом государственной программы утилизации автомобилей.

Рынок США растет благодаря низкой стоимости топлива, росту благосостояния населения, а также благоприятной конъюнктуре экономики в целом.

В Китае, согласно прогнозам Китайской ассоциации производителей (CAAM), темпы роста продаж в 2015 г. будут минимальными за последние четыре года. Это связано с падением фондового рынка, а также относительным замедлением темпов экономического роста.

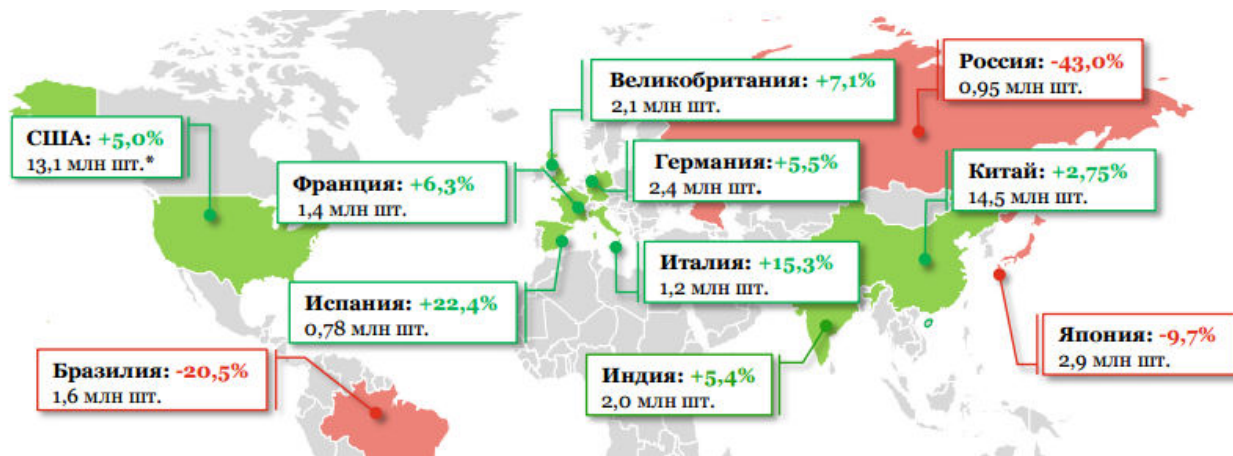
В Индии росту авторынка способствовало снижение ставок по кредитам и цен на топливо.

На сокращение продаж в Японии повлияли рост налога с продаж и девальвация иены.

Сокращение рынка Бразилии объясняется, главным образом, высокими кредитными ставками и нестабильностью экономики в целом.

Результаты развития авторынка России за 9 месяцев 2015 г. будут детально проанализированы далее.

График 4.1. Продажи новых легковых автомобилей на ключевых рынках за 9 месяцев 2015 г



Источник: АСЕА, данные национальных отраслевых организаций

4.1.2. Анализ Российского рынка автотранспорта

4.1.2.1. Результаты продаж новых легковых автомобилей в России за 9 месяцев 2015 г.

С целью поддержки падающего авторынка с апреля 2015 г. государством были приняты программы стимулирования спроса, которые способствовали некоторому замедлению темпов снижения авторынка в третьем квартале 2015 г. Относительное замедление темпов падения продаж в третьем квартале 2015 г. также было отчасти обусловлено и эффектом «низкой базы», т.к. в третьем квартале 2014 г. произошло существенное снижение продаж автомобилей, в частности, в августе 2014 г. продажи упали на 26%. Как следствие, при сравнении результатов продаж в третьем квартале 2015 г. с аналогичным периодом прошлого года заметно относительное замедление темпов падения продаж автомобилей.

По результатам 9 месяцев 2015 г. продажи новых легковых автомобилей в России снизились на 43% в количественном выражении. В рублевом выражении рынок сократился на 34%, в то время как в долларовом – на 61% за счет изменения среднего курса валют.

Сегмент новых импортных автомобилей снова показал наибольшее сокращение в объемах продаж (-55%), тогда как продажи отечественных брендов и локализованных иномарок снизились на 34% и 39% соответственно.

Дальнейшее развитие автомобильного рынка России будет напрямую зависеть от макроэкономической конъюнктуры, мер господдержки, а также эффективности стратегий, реализуемых ключевыми игроками рынка в период неопределенности.

Таблица 4.8. Динамика продаж легковых автомобилей в России в 2015 г.

Категории легковых автомобилей	Продажи, тыс. шт.			Продажи, млрд. долл. США		
	Янв-Сен 2015	Янв-Сен 2015	Изменение	Янв-Сен 2015	Янв-Сен 2014	Изменение
Отечественные бренды	193	295	-34%	96	121	-21%
Иномарки российского производства	519	846	-39%	600	822	-27%
Импорт новых автомобилей	238	527	-55%	349	632	-45%
Всего	950	1 667	-43%	1 045	1 574	-34%

Источник: данные аналитического агентства «PricewaterhouseCoopers»

Реализуемые меры господдержки помогли замедлить падение продаж на российском авторынке с мая 2015 г.

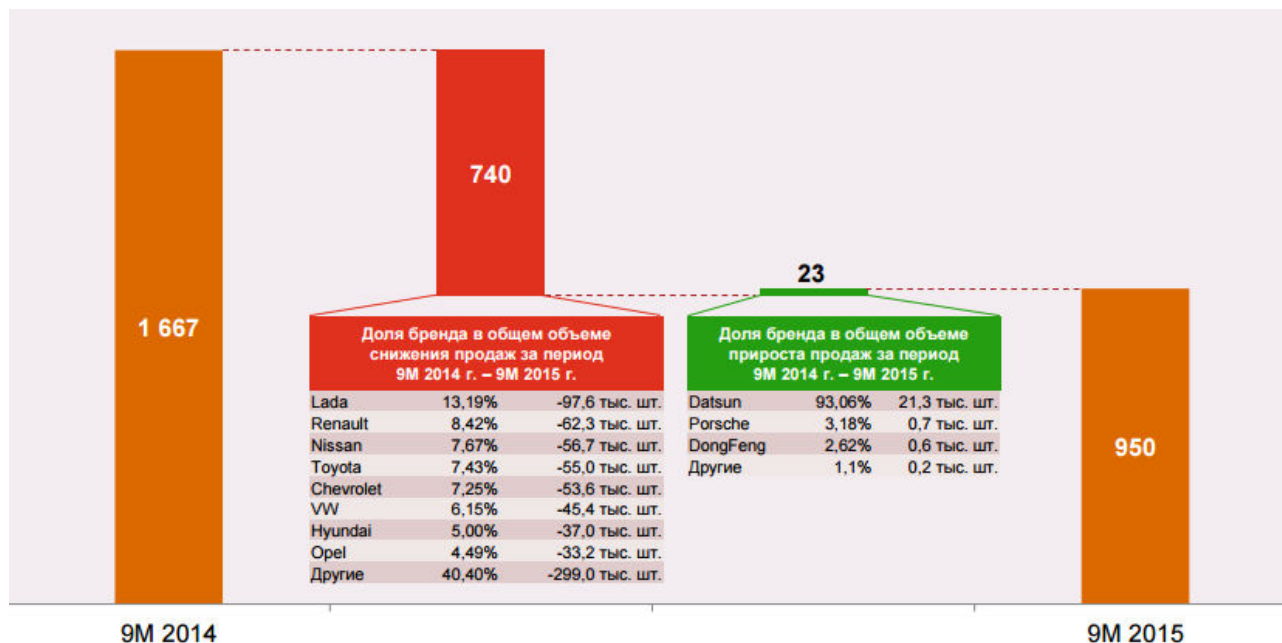
График 4.2. Динамика продаж новых легковых автомобилей в России с 2014 г. по сентябрь 2015 г.



Источник: данные аналитического агентства «PricewaterhouseCoopers»

По результатам 9 месяцев 2015 г. объемы продаж большинства брендов снизились.

График 4.3. Динамика продаж новых легковых автомобилей в России за 9 месяцев 2014 г. и за 9 месяцев 2015 г., тыс. шт2013 г.



Источник: данные аналитического агентства «PricewaterhouseCoopers»

Среди брендов, которым удалось увеличить рыночную долю, – российские и корейские бренды, а также немецкие и японские премиальные бренды.

Относительному увеличению доли Lada за 9 месяцев 2015 г. способствовало смещение потребительского спроса из среднего ценового сегмента в пользу автомобилей из нижнего ценового сегмента, стимулирующие программы государства, а также собственные спецпредложения для клиентов программы Lada Финанс.

Корейские бренды сохраняют сильные позиции на российском рынке, что стало результатом реализации последовательной стратегии расширения присутствия в России (наличие локального производства, соотношение цена/качество, большой выбор моделей и т.п.)

Сегмент премиальных брендов традиционно менее подвержен колебаниям на рынке. Дополнительно стимулированию продаж в этом сегменте способствовало проведение некоторыми брендами рестайлинга отдельных моделей, а также выход новых моделей на рынок

4.1.2.2. Тенденции на рынке подержанных автомобилей в России в 2016 г.

Ключевые характеристики рынка подержанных автомобилей в России

- В 2015 г., как и в 2014 г., наблюдался негативный макроэкономический фон. В течение года прогнозы по ключевым показателям неоднократно пересматривались, в большинстве своем, в сторону ухудшения.
- В 2016 г. ожидается некоторое улучшение макроэкономических показателей, в частности, по прогнозам Минэкономразвития РФ, ожидается незначительный прирост ВВП и снижение уровня инфляции. При этом курс рубля по отношению к доллару и евро, по прогнозам Global Insight, останется в среднем на уровне ожидаемого значения за 2015 г.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования движимого имущества, Исполнитель пришел к следующему выводу:

- объекты движимого имущества могут использоваться в любой отрасли, но строго в соответствии со своим функциональным назначением, определенным при создании объекта;
- наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов движимого имущества является их текущее использование.

5.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СПО».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение **оценки транспортного средства**, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- д) составление Отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Описание последовательности определения стоимости движимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

Применяемые методы определения рыночной стоимости движимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа Исполнитель обосновал в п. 5.4 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МПС).

6.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж

6.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество

Для оценки рыночной стоимости транспортного средства, Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.avto.ru, www.auto.ru, www.irr.ru, www.avtomir.ru, www.avito.ru и др.;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Автомобили и цены».

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже автомобилей. На основе анализа Исполнитель выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта транспортного средства.

6.2.2. Внесение корректировок

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) – это скидка с первоначальной цены предложения объекта-аналога.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании сборника под редакцией Яскевича Е. Е. «Сборник рыночных корректировок (СРК)». – Москва, 2015 г., стр. 94, таблица 67 в «Сборнике рыночных корректировок».

Среднее значение скидки на торг, представлено в таблице ниже.

Таблица 6.1. Значения скидки на торг

Наименование объекта	Скидка на торг
Легковые автотранспортные средства отечественного производства	6-8%
Легковые автотранспортные средства импортного производства	8-12%

Источник: Яскевич Е. Е. Сборник рыночных корректировок (СРК). – Москва, 2015 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для легковых автотранспортных средств импортного производства, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **-10%**.

Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямого сравнения продаж

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	
1	Наименование транспортного средства	Мерседес-бенц GL320 CDI	Мерседес-бенц GL320 CDI	Мерседес-бенц GL320 CDI	Мерседес-бенц GL320 CDI	Мерседес-бенц GL320 CDI	Мерседес-бенц GL320 CDI	
2	Фотография							
3	Источник информации	Данные Заказчика	Сайт бесплатных объявлений "Авито", www.avito.ru, Контактное лицо Валерий, т. +7 (615) 186-88-36	Сайт бесплатных объявлений "Авито", www.avito.ru, Контактное лицо Алексей, т. +7 (925) 032-71-64	Сайт бесплатных объявлений "Авито", www.avito.ru, Контактное лицо Гарик, т. +7 (925) 656-01-01	Информационный портал по продаже транспортных средств "AUTO.RU", www.auto.ru, Контактное лицо Лилия, т. +7 (925) 180-80-46	Информационный портал по продаже транспортных средств "AUTO.RU", www.auto.ru, Контактное лицо Григорий, т. +7 (906) 043-10-10	
4	Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/mercedes-benz_gl-klass_2007_685877360	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/mercedes-benz_gl-klass_2007_688060737	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/mercedes-benz_gl-klass_2007_683750303	https://auto.ru/cars/used/sale/1025861337-271e3c/	https://auto.ru/cars/used/sale/1026177265-9421/	
5	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	932 203	1 038 136	983 051	974 576	1 161 017	
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	-10,00% Предложение	-10,00% Предложение	-10,00% Предложение	-10,00% Предложение	-10,00%
7	Мощность двигателя, л. С. (кВт)	224 (165)	224 (165)	0,00% 224 (165)	0,00% 224 (165)	0,00% 224 (165)	0,00% 224 (165)	0,00%
8	Год выпуска	2007	2007	0,00% 2007	0,00% 2007	0,00% 2007	0,00% 2007	0,00%
9	Дата предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	0,00% Декабрь 2015	0,00% Декабрь 2015	0,00% Декабрь 2015	0,00% Декабрь 2015	0,00%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	0,00% Рыночные	0,00% Рыночные	0,00% Рыночные	0,00% Рыночные	0,00%
11	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	838 983	934 322	884 746	877 119	1 044 915	
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
12	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.							916 017	
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.							1 080 900	

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости Объекта оценки Исполнитель применял сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная **сравнительным подходом**, — **100%**.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Транспортное средство	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Удельный вес подхода	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Мерседес-бенц GL320 CDI	916 017	1,00	916 017	916 017
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС				916 017
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС				1 080 900

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

- без учета НДС:
916 017 (Девятьсот шестнадцать тысяч семнадцать) руб.,
- с учетом НДС:
1 080 900 (Один миллион восемьдесят тысяч девятьсот) руб.

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 10, утвержденный приказом №328 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП «СРОО «ЭС»;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС».

О. Ю. Лукинская

Оценщик

А. А. Сёмин
Генеральный директор
ООО «Апхилл»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ОД-XXX/16 ОТ 07.07.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
 РЕСО-ГАРАНТИЯ

 Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

 RESO-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974849166
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 ,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю. Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)

Страховщик

(подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



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

06.03.2013 г.

№ 957

**Лукинская
Ольга Юрьевна**

Паспорт 45 10 468206, выдан Отделением по району Войковский ОУФМС России по г. Москве в CAO. Дата выдачи 22.10.2009 г. Код подразделения 770-016

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.03.2013 г. за № 957

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001957

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

Бланк изготовлен ЗАО «Опцион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, ТЗ № 725, г. Тел.: (495) 726-47-42, г. Москва, 2012 г. www.opcion.ru



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Выписка № 5244
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

17.10.2014 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Апхилл"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лукинская Ольга Юрьевна

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 06.03.2013 года за регистрационным номером № 957

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/1002763571
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» декабря 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

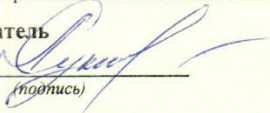
Страхователь:	Лукинская Ольга Юрьевна
---------------	-------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.12.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы 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 заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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:	9333,00 (Девять тысяч триста тридцать три) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1002763571 от 04.12.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

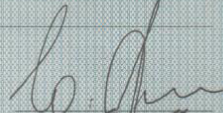
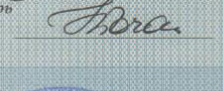

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Лукинская Ольга Юрьевна	
Дата рождения 02 октября 1989 года	г. Москва
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Вступительные испытания Поступил (а) в прошла 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма) Завершил (а) обучение в	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)	№ КЕ 40723
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	2225 (регистрационный номер)
Направление/специальность Специализация Финансы и кредит	30 мая 2012 года (дата выдачи)
Курсовые работы: Оценка собственности	Решением Государственной аттестационной комиссии
Бюджетирование: организация, методы, процедуры, хорошо Земельный рынок: понятие, особенности функционирования и перспективы развития, отлично Методология доходного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, отлично	от 30 мая 2012 года
Практика:	присуждена
Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	Квалификация ЭКОНОМИСТ
Итоговые государственные экзамены:	
Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения", 12 недель, отлично	Ректор  Декан  Секретарь 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО