

БЕЛОРУССКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО ОКАЗАНИЮ УСЛУГ
«МИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ БЕЛОРУССКОЙ
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ»

220113, г. Минск, ул. Я. Коласа, 65
тел. 326-65-37; факс: 343-69-40



ОТЧЕТ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ

№ 4/2451-1.0-4/769

Наименование объектов оценки:	Согласно ведомости имущества, подлежащего оценке (Приложение 1 Отчета о независимой оценке)
Предмет оценки:	Рыночная стоимость (рынок Республики Беларусь)
Дата подписания:	29 ноября 2024 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости.....	3
2. Описание процедуры независимой оценки	4
3. Анализ исходных данных.....	5
4. Основные ограничения и предпосылки	6
5. Описание объекта оценки.....	7
6. Анализ рынка объектов-аналогов.....	8
7. Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчёта стоимости	9
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным методом	10
9. Обоснование результата независимой оценки	13
10. Сведения об исполнителе оценки и оценщиках	14
11. Сведения о заказчике оценки.....	14
12. Список литературы и ТНПА.....	14
ПРИЛОЖЕНИЕ №1_(Копия задания на оценку стоимости)	15
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2_(Расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета о независимой оценке).....	18
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3_(Информация, представленная заказчиком оценки и полученная от третьих лиц)	23
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4_(Информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки)	27
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5_(Фотографии (скриншоты) объектов оценки)	34
ПРИЛОЖЕНИЕ № 6_(Копия свидетельства об аттестации оценщика).....	50

1. Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости

Краткие факты и выводы представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Краткое содержание основных фактов и выводов

Основание для проведения независимой оценки	Договор № 1.0-4/769 от 01.11.2024
Исполнитель оценки	Унитарное предприятие «Минское отделение БелТПП»
Заказчик оценки	РУП «Издательство «Белбланкавыд»»
Сведения о заказчике оценки	Адрес регистрации: 220049, Республика Беларусь, г.Минск, ул.Кнорина, д.17. УНП 100083608.
Правообладатель	РУП «Издательство «Белбланкавыд»»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Дата оценки	11.11.2024
Дата осмотра	11.11.2024
Предмет оценки	Рыночная стоимость (рынок Республики Беларусь)
Цель оценки	Продажа без проведения аукциона либо конкурса
Валюта оценки	Белорусский рубль
Валюта расчета	Доллар США
Цены оценки	Текущий уровень цен
Используемые методы оценки	Рыночные методы оценки (сравнительный метод)
Используемые методы расчета стоимости	Метод компенсационных корректировок, прямого сравнения
Объекты оценки	1. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – LJ8E3C1M2JD322551/Y3WE3C1M2JB000005, регистрационный номер – E416 AA-7, тип кузова – хэтчбек (3 дв.), тип двигателя – электрический, мощность двигателя – 60 кВт, тип коробки переключения передач – автоматическая, пробег, установленный во время осмотра – 19112 км, тип привода – задний; 2. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – Y3WE3C1M7JB000016/LJ8E3C1M5JD318235, регистрационный номер – E413 AA-7, тип кузова – хэтчбек (3 дв.), тип двигателя – электрический, мощность двигателя – 60 кВт, тип коробки переключения передач – автоматическая, пробег, установленный во время осмотра – 40398 км, тип привода – задний; 3. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – LJ8E3C1M9JD322448/Y3WE3C1M5JB000015, регистрационный номер – E417 AA-7, тип кузова – хэтчбек (3 дв.), тип двигателя – электрический, мощность двигателя – 60 кВт, тип коробки переключения передач – автоматическая, пробег, установленный во время осмотра – 23917 км, тип привода – задний.
Оценщик	Кедик Святослав Иванович, оценщик 1-ой категории отдела оценки Унитарного предприятия «Минское отделение БелТПП», свидетельство № 40526 от 31.10.2018. Срок действия свидетельства продлен на 3 года с 01.05.2022 на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь №51 от 24 марта 2022г.

Курс валют НБ РБ на дату оценки	1 доллар США = 3,3312 белорусских рублей
Результат независимой оценки без НДС с учетом округления, бел.руб.	62 100,00 (Шестьдесят две тысячи сто) белорусских рублей 00 копеек

В том числе:

1. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – LJ8E3C1M2JD322551/ Y3WE3C1M2JB000005, регистрационный номер – E416 AA-7	21 200,00 (Двадцать одна тысяча двести) белорусских рублей 00 копеек
2. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – Y3WE3C1M7JB000016/ LJ8E3C1M5JD318235, регистрационный номер – E413 AA-7	20 000,00 (Двадцать тысяч) белорусских рублей 00 копеек
3. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – LJ8E3C1M9JD322448/ Y3WE3C1M5JB000015, регистрационный номер – E417 AA-7	20 900,00 (Двадцать тысяч девятьсот) белорусских рублей 00 копеек

2. Описание процедуры независимой оценки

Процедура оценки включала следующие этапы:

Заключение договора и составление задания на оценку. Основанием для проведения независимой оценки является договор № 1.0-4/769 от 01.11.2024. По договору исполнитель оценки обязуется провести независимую оценку в соответствии с заданием на оценку, подписанным заказчиком оценки и исполнителем оценки, а заказчик оценки - оплатить эту услугу и представить информацию об объекте (объектах) оценки, необходимую для определения результата независимой оценки. Договор заключен в простой письменной форме и содержит существенные условия. При заключении договора исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составили задание на оценку, копия которого включена в первое приложение к отчету о независимой оценке.

Сбор и анализ информации. Процедура сбора и анализа информации включает получение исходных данных об объекте оценки от заказчика оценки, поиск информации по объектам-аналогам, анализ информации. Выбор состава, объема, источников информации для проведения независимой оценки и анализ информации осуществляются исходя из требований к исходной информации и условия обеспечения обоснованности результата независимой оценки.

Анализ данных, использованных для оценки стоимости. На данном этапе отражаются результаты изучения и анализа документов, представленных заказчиком оценки, вывод об обоснованности, достаточности этой информации для использования в процедуре оценки и определения результата независимой оценки. Предоставленный заказчиком оценки пакет документов, считается достаточным и обоснованным для использования в процедуре оценки.

Осмотр объекта оценки. Осмотр объектов оценки произведен по месту расположения объектов 11 ноября 2024 года по адресу: г.Минск, ул.Кнорина, д.17, ул.Бабушкина, 12А. При проведении осмотра были сделаны скриншоты внешнего вида и фактического состояния. В ходе осмотра установлены фактические данные о техническом состоянии объектов оценки, их комплектации и комплектности, наличии и характере повреждений. Фотоматериалы включены в отчет о независимой оценке (Приложение 5).

Определение предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки. В ходе проведения оценки стоимости и работы над отчетом о независимой оценке оценщик определил предпосылки и ограничения, которые не противоречат техническому кодексу ТКП 52.0.01-2020, договору, заданию на оценку, законодательству об оценочной деятельности, логическим рассуждениям, исследованиям и

выводам, которые приняты за основу при выполнении расчетов и обосновании результата независимой оценки. Предпосылки и ограничения приняты в отношении объекта оценки, его характеристик, используемой информации об объекте оценки, объектах-аналогах, методов оценки и расчета стоимости, экономической ситуации, результата независимой оценки и др.

Анализ рынка объектов-аналогов. На данном этапе исследованы цены предложений объектов-аналогов, условия продажи, валюта продажи, сделан вывод о том, что стоимость оцениваемого оборудования, в первую очередь зависит от его технических характеристик и комплектации, изготовителя, условий и сроков поставки, локации, технического состояния и ценовой политики производителя (дилера), фактора спроса-предложения.

Описание объекта оценки. На данном этапе при описании объекта оценки указываются идентификационные характеристики и состояние. При описании объекта оценки указываются имущественные права на объект оценки, приводятся выводы о фактическом состоянии объекта оценки.

Обоснование применения использованных методов оценки и расчета стоимости. На данном этапе обосновано применение следующих методов оценки: сравнительный метод оценки. Метод расчета стоимости, реализуемый в рамках сравнительного метода оценки: метод компенсационных корректировок, метод прямого сравнения. Выбор метода оценки, метода расчета стоимости в рамках сравнительного метода оценки, обусловлен условиями договора, заданием на оценку, наличием информации, целью оценки, предметом оценки, предпосылками и ограничениями, отраженными в отчете о независимой оценке, особенностями объекта оценки, требованиями ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

Расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и расчета стоимости. На данном этапе проводятся расчеты показателей, необходимых для определения стоимости выбранными методами расчета стоимости в методах оценки, их обоснование. При определении результата независимой оценки объекта оценки сравнительным методом оценки цены оценки принимаются на дату оценки.

Обоснование результата независимой оценки. Независимая оценка проведена сравнительным методом оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства, следовательно, итоговая стоимость, получена на основании согласования результатов по данным методам. Результат независимой оценки отражен в документах оценки учетом предпосылок и ограничений, указанных в отчете о независимой оценке.

Составление и оформление отчета о независимой оценке. На основе анализа исходной информации, проведенных расчетов и полученных выводов, подготовлен и оформлен отчет о независимой оценке в соответствии с требованиями ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

Составление и оформление заключения об оценке. На данном этапе на основе составленного отчета о независимой оценке составлено и оформлено заключение о независимой оценке в соответствии с требованиями ТКП 52.0.01-2020.

3. Анализ исходных данных

Перечень документов и сведений, представленных заказчиком оценки и использованных при оценке:

- копии свидетельств о государственной регистрации.

Предоставленные документы содержат следующие сведения об оцениваемом транспортном средстве:

- идентификационные признаки (марка, модель, номер кузова, регистрационный номер);
- хронологические данные ТС (год выпуска, сведения о владельце);

Копии документов, представленные заказчиком для оценки, представлены в приложении 3 настоящего отчета о независимой оценке.

Все указанные документы и сведения были проанализированы с точки зрения их применимости в оценке, наличия или отсутствия противоречий, выявления факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

При анализе представленных документов учитывались результаты осмотра объекта оценки на месте его расположения.

Вывод: представленные документы и используемая информация содержат достаточно сведений для определения рыночной стоимости объекта оценки рыночными методами оценки.

4. Основные ограничения и предпосылки

В ходе работы над отчетом о независимой оценке оценщиком определены следующие предпосылки и ограничения:

- документы оценки содержат профессиональное мнение оценщика относительно результата независимой оценки объекта оценки и не являются гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по стоимости, равной результату независимой оценки;
- результат независимой оценки является обоснованным только при использовании документов оценки в полном объеме и в соответствии с целью оценки;
- оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную заказчиком оценки, в том числе за юридическое описание имущественных прав на объект оценки, или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в исходной информации имущественные права на объект оценки считаются достоверными;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, результат независимой оценки и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых;
- информация, собранная оценщиком самостоятельно и используемая в процедуре оценки, является обоснованной и достаточной для определения результата независимой оценки, поэтому оценщик в отчете об оценке производит анализ используемой информации, указывая ее источник или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;
- мнение оценщика относительно результата независимой оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут повлиять на результат независимой оценки после даты оценки.
- результат независимой оценки может быть признан недостоверным только судом по иску заказчика оценки, иного заинтересованного в оценке стоимости лица, либо контролирующих (надзорных) органов по отношению к исполнителю оценки
- в компетенцию оценщика не входит проведение технической диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом. В случае необходимости проведения экспертизы технического состояния объекта оценки заказчик привлекает специализированные организации;
- оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком;
- на основании анализа объявлений о продаже объектов-аналогов на рынке Республики Беларусь было установлено, что стоимость объектов-аналогов номинирована в иностранной валюте (доллар США) и в соответствии с законодательством Республики Беларусь сайтом-агрегатором автоматически переводится в белорусские рубли по курсу валют НБ РБ на дату отображения объявления о продаже. За цену предложения была выбрана величина, выраженная в долларах США;
- при проведении оценки НДС не учитывался на основании Указа Президента Республики Беларусь от 12 марта 2020 года № 92 «О стимулировании использования электромобилей», в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 22.11.2021 №447 от 30.12.2022 №466 п.1 п.п.1.6, согласно которому обороты по реализации на территории Республики Беларусь электромобилей освобождаются от налога на добавленную стоимость.

5. Описание объекта оценки

Объектами оценки являются грузовые автомобили Zotye E200. Описание объектов оценки произведено по результатам осмотра объектов оценки и на основании документов, представленных заказчиком оценки, составлен акт осмотра, который представлен в Приложении 4 к настоящему отчету.

Характеристики объекта оценки приведены в таблице 5.1. Идентификационные признаки ДТС указаны в актах осмотра.

Таблица 5.1

Показатели объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Значение характеристики
1	Наименование объекта оценки	Легковой автомобиль
2	Марка (модель) ДТС	Zotye E200
3	Год выпуска	2018
4	Идентификационный номер (VIN)	LJ8E3C1M2JD322551/ Y3WE3C1M2JB000005
5	Регистрационный номер	E416 AA-7
6	Тип кузова	Хэтчбек (3 дв.)
7	Тип двигателя	Электрический
8	Мощность двигателя, кВт	60
9	Тип КПП	АКПП
10	Пробег, установленный в результате осмотра, км	19112
11	Тип привода	Задний
12	Цвет кузова	Синий/белый
13	Имущественные права, ограничения (обременения) прав	Право собственности
14	Техническое состояние транспортного средства	Описание технического состояния в результате осмотра отражено в акте осмотра № 4/2451 от 11 ноября 2024 года

Таблица 5.2

Показатели объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Значение характеристики
1	Наименование объекта оценки	Легковой автомобиль
2	Марка (модель) ДТС	Zotye E200
3	Год выпуска	2018
4	Идентификационный номер (VIN)	Y3WE3C1M7JB000016/ LJ8E3C1M5JD318235
5	Регистрационный номер	E413 AA-7
6	Тип кузова	Хэтчбек (3 дв.)
7	Тип двигателя	Электрический
8	Мощность двигателя, кВт	60
9	Тип КПП	АКПП
10	Пробег, установленный в результате осмотра, км	40398
11	Тип привода	Задний
12	Цвет кузова	Бордово-черный
13	Имущественные права, ограничения (обременения) прав	Право собственности
14	Техническое состояние транспортного средства	Описание технического состояния в результате осмотра отражено в акте осмотра № 4/2451-1 от 11 ноября 2024 года

Показатели объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Значение характеристики
1	Наименование объекта оценки	Легковой автомобиль
2	Марка (модель) ДТС	Zotye E200
3	Год выпуска	2018
4	Идентификационный номер (VIN)	LJ8E3C1M9JD322448/ Y3WE3C1M5JB000015
5	Регистрационный номер	E417 AA-7
6	Тип кузова	Хэтчбек (3 дв.)
7	Тип двигателя	Электрический
8	Мощность двигателя, кВт	60
9	Тип КПП	АКПП
10	Пробег, установленный в результате осмотра, км	23917
11	Тип привода	Задний
12	Цвет кузова	Голубой/белый
13	Имущественные права, ограничения (обременения) прав	Право собственности
14	Техническое состояние транспортного средства	Описание технического состояния в результате осмотра отражено в акте осмотра № 4/2451-2 от 11 ноября 2024 года

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 5 к настоящему отчету об оценке.

6. Анализ рынка объектов-аналогов

Исследования рынка проводятся в целях поиска исходных данных на рынке с целью получения информации о сделках с объектами сходного функционального назначения (спросе на них и предложении). При анализе рынка исследовались цены продаж по совершенным сделкам (цены предложений) с объектами-аналогами, условия продажи, условия финансирования, время размещения объектов транспортных средств на рынке до их продажи.

В ходе исследования вторичного рынка Республики Беларусь были выбраны объекты-аналоги, технические характеристики которых соответствуют либо отличаются в диапазоне, допустимом таблицей Д1 приложения Д ТКП 52.6.01-2015. Таким образом, по данным интернет-ресурса: av.by, <https://auto.kufar.by>; анализ рынка показал, что цены предложения на аналогичные транспортные средства года выпуска объекта оценки с хорошим техническим состоянием кузовных элементов лежат в диапазоне: 7 200,00 – 7 900,00 долл.США с учетом НДС.

При выборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими принципами оценки: принципом, отражающим точку зрения пользователя, принципом замещения. Покупатель стремится приобретать товар не дороже его минимальной цены, предлагаемой на рынке, при равных условиях технического состояния и конструкции (комплектации, модификации) объектов.

В выборку были включены объекты-аналоги в текущем периоде экспозиции, находящиеся в пригодном для нормального режима эксплуатации, хорошем техническом состоянии без повреждений и дефектов кузова, вызванными ненадлежащими условиями эксплуатации и хранения.

7. Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчёта стоимости

Согласно ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» рыночная стоимость рассчитывается рыночными методами: доходным, затратным и сравнительным. При наличии недостаточного количества информации по оцениваемому объекту методикой расчёта допускается использование одного или нескольких методов расчёта.

В соответствии с целью оценки, предусмотренной договором на оценку, оценка проводилась рыночными методами оценки.

Доходный метод оценки представляет собой совокупность методов расчёта стоимости, основанных на преобразовании будущих денежных потоков в стоимость в текущем уровне цен. В настоящем отчёте доходный метод не применялся, в связи с отсутствием информации об арендных ставках на аналогичные объекты на рынке и невозможностью с достаточной степенью точности определить поток доходов, ассоциируемый с оцениваемым имуществом, а также выяснением операционных расходов, приходящихся на оцениваемые объекты (в т.ч. с учётом административных, управленческих, общехозяйственных и пр. расходов). При проведении независимой оценки объекта оценки доходный метод не применялся в виду того, что на рынке не были обнаружены арендные ставки за пользование подобными объектами (обусловлено спецификой объекта оценки, сферой его применения).

Затратный метод оценки представляет собой совокупность методов расчёта стоимости, основанных на принципе замещения и определении стоимости объекта оценки на основе сравнения цены (стоимости) объекта-аналога и одного или нескольких основных количественных показателей объекта оценки и объекта-аналога, или их стоимости восстановления, или стоимости замещения, добавления дополнительных улучшений за минусом накопленного износа. Затратный метод оценки применяется в случаях: технико-экономического анализа производства новых и модернизации существующих объектов; оценки стоимости нестандартного оборудования; оценки стоимости уникального оборудования; невозможности использования других методов оценки; иных случаях, не противоречащих законодательству. При проведении независимой оценки объекта оценки затратный метод не применялся в виду того, что выпуск автомобилей поколения модели объекта оценки прекращен, что создает затруднения при определении стоимости восстановления (замещения), а также при определении функционального износа.

Сравнительный метод оценки представляет собой совокупность методов расчёта стоимости, основанных на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, по которым доступна информация о рыночных ценах с последующей корректировкой этих цен по элементам сравнения. Как следует из анализа рынка, имеется информация о стоимости нового аналогичного оборудования для Республики Беларусь, поэтому применялся сравнительный метод оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный метод оценки, учитывая степень распространенности ДТС модели объекта оценки на рынке Республики Беларусь и в виду того, что объект оценки не является уникальным или редким ДТС, на вторичном рынке присутствует достаточное количество информации о ценах предложения к продаже объектов-аналогов.

При реализации сравнительного метода оценки использовался следующий метод расчета стоимости:

- метод компенсационных корректировок, основанный на определении стоимости объекта оценки с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения;
- метод прямого сравнения, основанный на расчете стоимости объекта оценки как среднего значения стоимости объектов-аналогов в статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки.

8. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным методом

Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от используемой информации.

Расчет стоимости сравнительным методом оценки (методом сравнительного анализа продаж) производится в следующей последовательности:

- исследование рынка транспортных средств;
- анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- выбор методов расчета корректировок;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
- определение итоговой стоимости объекта оценки.

Исследование рынка транспортных средств, анализ и отбор информации по объектам-аналогам

При исследовании рынка осуществлялся поиск исходных данных на рынке с целью получения информации о предложениях по продаже объектов сходного функционального назначения.

В рамках данного отчета производилось исследование рынка Республики Беларусь. Источниками информации при исследовании рынка аналогичных транспортных средств послужили следующие Интернет-ресурсы (см. Приложение 4): <http://www.av.by>.

Отбор объектов-аналогов производился в соответствии с таблицей Д1 приложения Д ТКП 52.6.01-2015, в результате чего были выбраны объекты-аналоги, информация о которых представлена в таблице 2.1 Приложения 2

Определение единиц сравнения и сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Единицами сравнения ДТС в рамках данного отчета является цена (стоимость) одного ДТС. При сравнении объекта оценки с объектами-аналогами производилось сопоставление объекта оценки с предполагаемыми объектами-аналогами по идентификационным характеристикам, технико-экономическим показателям (конструктивным, технологическим и техническим характеристикам, состоянию, условиям проведения сделок и др.), влияющим на стоимость. В результате проведенного анализа предполагаемые объекты-аналоги включались или исключались из списка объектов-аналогов.

Выбор элементов сравнения

По результатам отбора объектов-аналогов элементами сравнения в рамках данного отчета были выделены следующие основные элементы сравнения:

- Идентификационные признаки (проводится анализ и учет технических параметров, технических и эксплуатационных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов.
- Условия продажи.

Иные элементы сравнения исключены поскольку по ним объект оценки и объекты-аналоги идентичны.

К элементам сравнения относят характеристики объекта оценки или объектов-аналогов, которые приводят к различиям в ценах и учитываются при определении стоимости объекта оценки. Сопоставление и выбор элементов сравнения, по которым необходимо провести корректировку, производился путем сравнения объекта оценки и объектов-аналогов.

Так как в качестве исходной информации использованы цены предложения на вторичном рынке, необходимо провести корректировку на торг при продаже (цена предложения больше цены сделки).

По результатам отбора объектов-аналогов в рамках данного отчета были выделены элементы сравнения, связанные с эксплуатационными (пробег) характеристиками, а также с фактическим техническим состоянием.

Выбор методов расчета стоимости

При реализации сравнительного метода оценки в рамках данного отчета использовался:

- метод компенсационных корректировок, который относится в группе методов количественного анализа и основан на определении стоимости объекта оценки с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения;

- метод прямого сравнения, который относится в группе методов количественного анализа и основанный на расчете стоимости объекта оценки как среднего значения стоимости объектов-аналогов в статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки

Выбор метода расчета корректировок и расчет корректировок по элементам сравнения

Расчет корректировок по элементам сравнения выполнен методом статистического анализа (методом прямого сравнения при линейной зависимости).

Корректировка цен (стоимостей) объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется относительно объекта оценки. Если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, то цена объекта-аналога увеличивается на величину корректировки. Если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, то цена объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.

Сравнительный анализ объекта оценки и выбранных объектов-аналогов показал, что в стоимость объектов-аналогов следует внести следующие виды корректировок:

– *Корректировка на торг* была определена по следующей формуле:

$$\Delta V_m = (1 - (k_{m1} \times k_{m2} \times k_{m3})^{km4}) \times 100\%, \quad (2)$$

где ΔV_m – относительная корректировка на торг, %;

k_{m1} – коэффициент влияния на торг срока эксплуатации ДТС;

k_{m2} – коэффициент корректировки на торг в зависимости от уровня цены предложения объектов-аналогов ДТС;

k_{m3} – коэффициент корректировки влияния доли марки ДТС на вторичном рынке;

k_{m4} – коэффициент корректировки влияния вида рынка ДТС (дефицитный, равновесный или профицитный рынок).

Значения коэффициентов определены согласно приложению М ТКП 52.6.01-2015. Расчет корректировки на торг представлен в таблице 2.2 Приложения 2.

– *Корректировка на режим интенсивности использования ДТС* рассчитывалась с целью учета различий в пробеге объекта оценки и объектов-аналогов, и проводилась по соответствующим таблицам электронного справочника «Автомобили» в соответствии с категорией пробега объекта оценки (категория пробега 1.1).

При этом корректировка на интенсивность использования ТС определяется по формуле:

$$\pm \Delta V_{инт} = V_a \times (1 \pm K_{инт}) - V_a, \quad (3)$$

где: $K_{инт}$ – коэффициент интенсивности использования ТС по пробегу (наработке);

V_a – стоимость объекта-аналога, д.е.

В случае, если расчетный пробег объекта оценки больше фактического пробега базового аналога (перепробег объекта оценки), то коэффициент интенсивности использования ТС по пробегу имеет отрицательное значение, а стоимость объекта-аналога уменьшается.

В случае, если расчетный пробег объекта оценки меньше фактического пробега базового аналога (недопробег объекта оценки), то коэффициент интенсивности

использования ТС по пробегу имеет положительное значение, а стоимость объекта-аналога увеличивается.

Коэффициент интенсивности использования для каждого из объектов-аналогов определен на основании таблиц по пере/недо-пробегу электронного справочника «Автомобили».

– *Корректировка, учитывающая несущественные эксплуатационные дефекты.* При наличии несущественных эксплуатационных дефектов основных частей, не оказывающих значительного влияния на формирование рыночной стоимости, величина данной корректировки может приниматься до 10% от рыночной стоимости базового аналога без детализации расчетов. Данная корректировка определялась укрупненно без детализации расчетов на основании анализа рынка запчастей, а также рынка услуг по восстановительному ремонту. Таким образом, на основании вышеуказанного с учетом особенностей эксплуатационных дефектов объектов оценки, описанных в актах осмотра, величина корректировки, учитывающей несущественные эксплуатационные дефекты, определена в размере -10% от скорректированной стоимости базового аналога без детализации расчетов для всех объектов оценки (схожие эксплуатационные дефекты: очаги поверхностной коррозии с нарушением ЛКП на боковинах (арки задних колес), крышке багажника (нижняя кромка), порогах, дверях (нижняя часть, точно на центральной части облицовки), крыше (передняя кромка)).

Корректировка цены (стоимости) объектов-аналогов и определении итоговой стоимости объекта оценки

Так как определение стоимости объекта оценки проводилось методом компенсационных корректировок, то итоговая стоимость объекта оценки определяется после проведения всех корректировок по элементам сравнения и расчета скорректированных цен по каждому объекту-аналогу с последующим приведением скорректированных цен объектов-аналогов к одной итоговой стоимости. В качестве итоговой стоимости была выбрана стоимость, полученная как средневзвешенное значение от скорректированных стоимостей объектов-аналогов с поправкой на техническое состояние.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным методом представлен в таблице 2.1, 2.3, 2.4 Приложения 2 настоящего отчета об оценке.

9. Обоснование результата независимой оценки

В соответствии с ТКП 52.0.01-2020 обоснование результата независимой оценки производится при проведении независимой оценки рыночными методами оценки. Поскольку оценка стоимости проводилась одним методом оценки, итоговая стоимость, полученная сравнительным методом, является рыночной стоимостью объекта оценки и является результатом независимой оценки.

Результат независимой оценки: в соответствии с договором и заданием на оценку, на основании проведенного анализа, расчетов, выводов, предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

62 100,00 (Шестьдесят две тысячи сто) белорусских рублей 00 копеек

В том числе:

1. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – LJ8E3C1M2JD322551/ Y3WE3C1M2JB000005, регистрационный номер – E416 AA-7	21 200,00 (Двадцать одна тысяча двести) белорусских рублей 00 копеек
2. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – Y3WE3C1M7JB000016/ LJ8E3C1M5JD318235, регистрационный номер – E413 AA-7	20 000,00 (Двадцать тысяч) белорусских рублей 00 копеек
3. Легковой автомобиль Zotye E200, год выпуска – 2018, идентификационный номер (VIN) – LJ8E3C1M9JD322448/ Y3WE3C1M5JB000015, регистрационный номер – E417 AA-7	20 900,00 (Двадцать тысяч девятьсот) белорусских рублей 00 копеек

Оценщик 1-ой категории отдела
оценки



М.П.

С.И. Кедик

Начальник отдела оценки



М.П.

С.М. Богдан

Заместитель генерального директора
по экспертизе и сертификации



М.П.

И.В. Куцко

10. Сведения об исполнителе оценки и оценщиках

Унитарное предприятие по оказанию услуг «Минское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты». Юридический адрес: 220113, г. Минск, ул. Я. Коласа, д. 65. Сайт: www.tppm.by. УНН 100144204. Расчетный счет BY28 BELB 3012 1064 5100 3022 6000 в ОАО «Банк БелВЭБ», код банка (BIC) BELBBY2X.

Генеральный директор – Набешко Сергей Владимирович.

Оценщик: Кедик Святослав Иванович, оценщик 1-ой категории отдела оценки Унитарного предприятия «Минское отделение БелТПП», свидетельство № 40526 от 31.10.2018. Срок действия свидетельства – 3 года.

11. Сведения о заказчике оценки

РУП «Издательство «Белбланкавыд»». Адрес регистрации: 220049, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Кнорина, д. 17. УНП 100083608.

12. Список литературы и ТНПА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»;
2. Указ Президента Республики Беларусь от 1 сентября 2016 г. № 326 «О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь»;
3. Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.0.01–2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержден и введен в действие постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 13 января 2017 года;
4. Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.4.01–2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов» утвержден и введен в действие постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 23 мая 2016 года;
5. ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» постановление Госкомимущества от 01 мая 2021 года.
6. ТКП 52.4.01-2018 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов», утвержден и введен в действие приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 7 февраля 2018 года.
7. ТКП 52.6.01-2015 Технический кодекс установившейся практики. «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости дорожных транспортных средств» от 1 сентября 2015 года.