

ОТЧЕТ №20-Д2604

об оценке рыночной стоимости движимого имущества
(автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN
XTARS0Y5LF0892650, государственный номер В612ХО178)

Дата составления Отчета:

20.05.2020 г.

Заказчик:

Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение культуры
«Государственный драматический театр «Приют
комедианта»

Исполнитель:

ООО «Авторское бюро оценки
«Альтернатива»



В соответствии с договором 20-Д2604 от 12.05.2020 г. специалистами Общества с ограниченной ответственностью «Авторское бюро оценки «Альтернатива» произведена оценка рыночной стоимости движимого имущества (автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер В612ХО178) по состоянию на 20.05.2020 г.

Рыночная стоимость движимого имущества (автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер В612ХО178) по состоянию на 20.05.2020 г., округленно, составляет:

395 000 руб.
(Триста девяносто пять тысяч) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, 2, 3, 10 утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015, №297, 298, 299, от 01.06.2015 № 328 соответственно), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемыми организациями оценщиков: СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Авторское бюро оценки «Альтернатива»



Соловьева Н. В.

20.05.2020 г.

Структура отчета об оценке

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)	5
ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	8
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	10
2.1 Заказчик	10
2.2 Исполнитель	10
2.3 Оценщики Исполнителя	10
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	12
3.1 Основание проведения оценки	12
3.2 Дата составления и порядковый номер Отчета	12
3.3 Форма Отчета	12
3.4 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
3.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки	13
3.5.1 Допущения	13
3.5.2 Ограничительные условия	13
3.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1 Объект оценки	15
4.2 Оцениваемые права	21
4.2.1 Описание прав	21
4.2.2 Обременения оцениваемых прав	21
5 АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
5.1 Основные макроэкономические показатели РФ	22
5.2 Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга	32
5.3 Рынок автомобилей с пробегом	34
6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
6.1 Порядок проведения оценочных работ	38
6.2 Методология оценки	38
6.2.1 Затратный подход	38
6.2.2 Сравнительный подход	39
6.2.3 Доходный подход	40
6.2.4 Согласование результатов оценки	41
6.2.5 Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки	42
6.3 Сравнительный подход	42
6.3.1 Подбор аналогов	44
6.3.2 Итоговое заключение по сравнительному подходу	50
6.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	51

6.5	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.....	51
7	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
7.1	Заявление о качестве	52
7.2	Итоговое заключение о стоимости.....	52
8	ПРИЛОЖЕНИЯ	53
8.1	Информация, используемая в оценке	53
8.2	Документы предоставленные Заказчиком	56
8.3	Документы Исполнителя и Оценщиков Исполнителя.....	59

Основные факты и выводы (резолютивная часть Отчета)

Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор 20-Д2604 от 12.05.2020 г. между Заказчиком – Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный драматический театр "Приют комедианта", в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Заместителя директора по ХЧ и ЭП Белякова Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности № 574 от 13.09.2017г., и Исполнителем – Общество с Ограниченной Ответственностью «Авторское бюро оценки «Альтернатива», в лице Генерального директора Соловьевой Н.В.

На основании этого были выполнены работы по оценке объекта оценки.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке рыночной стоимости подлежит движимое имущество (автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер B612XO178) по состоянию на 20.05.2020 г.

Таблица 1 Характеристика объекта ¹

Показатель	Значение
Наименование	LADA RS0Y5L LADA LARGUS
VIN	XTARS0Y5LF0892650
Модель, № двигателя	K4M, P030489
Тип транспортного средства	Легковой
Категория транспортного средства	B
Год выпуска	2015
Мощность двигателя, л.с.	104,7 л.с./77 кВт
Рабочий объем двигателя, см ³	1598
Тип двигателя	Бензиновый
Коробка передач	Механическая
Страна-производитель	ОАО "АВТОВАЗ" (РФ)
Государственный регистрационный знак	B612XO178
Владелец	СПБ ГБУК "ПРИЮТ КОМЕДИАНТА"
Данные правообладателя	адрес: г. Санкт-Петербург, Мучно й пер., д. 9/27, лит. А
Свидетельство о регистрации ТС	78 35 №755883
Паспорт ТС	63 ОВ 453260
Первоначальная стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных
Пробег на дату оценки, км.	84 811
Состояние	Хорошее

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ в рамках трех подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 2. Результаты оценки в рамках трех подходов к оценке, руб. без НДС

Оцениваемый объект	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер B612XO178	395 273	Обоснованный отказ ²	Не применялся

¹ Описание составлено на основе задания на оценку

² Обоснование выбора подходов в оценке приведено в п. 7.3.5 «Выбор методологии оценки» настоящего Отчета.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость движимого имущества (автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер В612ХО178) по состоянию на 20.05.2020 г., округленно, составляет:

395 000 руб.

(Триста девяносто пять тысяч) рублей.

Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

1. Ни оценщик, ни юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Ни оценщик, ни юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а так же юридическое лицо – Заказчик не является кредитором и страховщиком оценщика.
4. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
5. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом с Заказчиком оценки.
7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
8. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
9. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Согласно п.12 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (ред. от 13.07.2015), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Итоговая величина стоимости рассчитана с учетом предполагаемого использования результатов настоящей оценки.

Термины и определения

Термины и определения, используемые в процессе оценки:

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены 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 открытом рынке посредством 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».

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

1 Задание на оценку



194354 Санкт-Петербург, пр. Луначарского,
д. 11, корп. 1 литер А, пом. 20-Н, офис 423
ОГРН: 1167847299102, ИНН: 7802587428, КПП: 780201001
тел./факс: +7 (812) 243-12-33
mail@alteroценка.ru, http://alteroценка.ru

Приложение №1 к договору № 20-Д2604 от 12.05.2012

Общество с ограниченной ответственностью "Авторское бюро оценки "Альтернатива", в дальнейшем именуемое «Исполнитель», в лице Генерального Директора Соловьевой Натальи Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный драматический театр "Приют комедианта", в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Заместителя директора по ХЧ и ЭП Беляева Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности № 574 от 13.09.2011г., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку для выполнения работ по оценке в соответствии с Договором № 20-Д2604 от _____:

Задание на оценку

Объект оценки	Автотранспортное средство
Характеристики объекта оценки и его составных частей или ссылки на доступные для оценищика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Автотранспортное средство, модель Lada Largus Государственный номер: В 612 ХО 178 RUS Год выпуска: 2015 VIN: XTARSOY5LFP0892650
Правообладатель	СПб ГБУК "Приют комедианта"
Вид права	Право оперативного управления
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться в целях определения цены для отчуждения Объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Определение границы интервала, в котором может находиться стоимость	Итоговый результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки
Дата проведения оценки	Дата осмотра
Срок проведения оценки	3 (три) рабочих дней с момента предоставления необходимой для проведения оценки документации
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на Объект оценки. Результат оценки представить в российских рублях, без учета НДС. Остальные допущения и ограничения приведены в соответствующем разделе Отчета об оценке. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
Особые условия	Оценку проводить с проведением осмотра Объекта оценки, Объект оценки предоставлен Заказчиком.

Подписи сторон

Заказчик
Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный драматический театр "Приют комедианта"
Заместитель директора по ХЧ и ЭП

Беляев А.Н.



Исполнитель:
Общество с ограниченной ответственностью
"Авторское бюро оценки "Альтернатива"

Генеральный директор

Соловьева И.С.



2 Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе

2.1 Заказчик

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный драматический театр «Приют комедианта»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	СПб ГБУК «Приют комедианта»
Место нахождения	Юридический адрес: 191023, Россия, г. Санкт-Петербург, пер. Мучной, д.9/27 Почтовый адрес: 190068, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Лабутина, д.4/2, лит. А, пом.1-Н
ИНН/КПП	ИНН 7812044660 КПП 74001001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН 1027810260653
Телефон/факс	Тел: +7(812)310-33-09

2.2 Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщиков и специалистов заключены трудовые договоры.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице:

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Авторское бюро оценки «Альтернатива» ИНН/КПП: 7802587428 / 780201001
Адрес места нахождения исполнителя	Юридический адрес: 194156, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 11, корп. 1, литер А, пом. 20-Н, офис 423
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810903270004123, в Точка «ПАО Банка «ФК Открытие» БИК: 044525999, г. МОСКВА, к/сч: 30101810600000000999
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	№ 1167847299102 присвоен 21.07.2016 г.

2.3 Оценщики Исполнителя

Участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблицах ниже приведены данные оценщиков Исполнителя, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Данные оценщика

Специалисты к проведению оценки не привлекались.

Сведения об Оценщиках

Ковко Анна Юрьевна	
Почтовый адрес:	194354, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 11, корп. 1, литер А, пом. 20-Н, офис 423
Трудовой договор:	Трудовой договор № ТД-13 от 01.02.2018 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Авторское бюро оценки «Альтернатива».
Местонахождения Оценщика:	194354, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 11, корп. 1, литер А, пом. 20-Н, офис 423
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО», включена в реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным номером №0145. Адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о проф. образовании: ГОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный политехнический университет". Номер диплома: 889602, дата: 25.12.2008 г. Специальность - «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Ковко Анна Юрьевна) №36 к договору №433-191-069503/16 от 14.12.2016 г., выданный организацией: Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Период страхования с 01.01.2020 по 31.12.2020. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Квалификация и стаж работы оценщика в оценочной	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

деятельности:	№ 017136-2 от 24.05.2019 г., бланк 005789-КА2 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», действует до 24.05.2022 г.
Стаж работы в области оценки	10 лет
Номер контактного телефона оценщика	8(812)243-12-33
Адрес электронной почты оценщика	mail@alterocenka.ru

3 Сведения об Отчете

3.1 Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор 20-Д2604 от 12.05.2020 г. между Заказчиком – Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный драматический театр "Приют комедианта", в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Заместителя директора по ХЧ и ЭП Белякова Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности № 574 от 13.09.2017г., и Исполнителем – Общество с Ограниченной Ответственностью «Авторское бюро оценки «Альтернатива», в лице Генерального директора Соловьевой Н.В.

На основании этого были выполнены работы по оценке объекта оценки.

3.2 Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер №20-Д2604. Датой составления Отчета является 20.05.2020 г.

3.3 Форма Отчета

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, 2, 3, 10утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015, №297, 298, 299, от 01.06.2015 № 328 соответственно), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемыми организациями оценщиков: СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

3.4 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету об оценке, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являются:

- Задание на оценку;
- СТС 78 35 №755883;
- ИТС 63 ОВ 453260.

Перечень источников внешней информации

- информационное агентство «Бюллетень недвижимости» (<http://www.bn.ru>);
- единое информационное пространство недвижимости (<http://www.eip.ru>);
- единая мультилистинговая система (<http://emls.ru>);
- официальный сайт Банка России (<http://www.cbr.ru>);
- другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;