

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 23-24-3

об оценке рыночной стоимости права аренды

автобуса ПАЗ-32053-70, знак С 544 УМ 22,

принадлежащего МБОУ «Половинкинская СОШ»

Рубцовского района Алтайского края

Заказчик - Комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2023 г.

Выписка из отчёта № 22-69-2

об оценке стоимости аренды автотранспортного средства

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

Основание оценки	Договор № 23-04 от 29 июня 2023 года на оценочные услуги
Основание заключения договора оценки	Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3, регистрационный №01500).
Наименование объекта	Автобус для перевозки детей ПАЗ-32053-70, выпуска 2013 года, регистрационный знак С 544 УМ 22.
Адрес объекта оценки	Г. Рубцовск, территория администрации Рубцовского района
Собственник объекта, адрес	МБОУ «Половинкинская СОШ», село Половинкино Рубцовского района Алтайского края, пер. Центральный 12.
Вид собственности	Муниципальная собственность Рубцовского района
Заказчик оценки	Комитет администрации Рубцовского района по имуществу
Реквизиты заказчика	Алтайский край, г. Рубцовск, улица К. Маркса 182, тел 4-41-02, 4-16-10, ИНН 2209032907, расчётный счёт 40204810500000003900 отделение Барнаул, г. Барнаул, БИК 040173001, ОГРН
Цель оценки	Определение стоимости права аренды автобуса для сдачи в аренду на рыночных условиях
Оцениваемое право	Право долгосрочной аренды
Вид стоимости	Рыночная
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	29 июня 2023 года
Срок оценки	29-30 июня 2023 года
Составление отчёта	30 июня 2023 года
Оценщик	Сазыкин Сергей Владимирович, частнопрактикующий оценщик
Юридический адрес, паспорт и телефон оценщика	658223, г. Рубцовск, переулок Гражданский - 40 квартира 18. Паспорт серии 01 04 №519252 выдан 14.03.2005 года УВД г. Рубцовска Алтайского края. Тел. 6-24-53, сот. 8-961-233-01-06.
Сведения об оценочном образовании оценщика, стаже оценочной деятельности, ОГРН, ИНН.	Диплом о профессиональной переподготовке специалистов в сфере оценочной деятельности, серии ПП №551932, выдан 04.07.2003 года Алтайским государственным университетом. Стаж оценочной деятельности с 2003 года. ОГРН 304220930200114, присвоен 28 октября 2004 года. ИНН 220900889341. Квалификационный аттестат по оценке движимого имущества №021674-2 выдан ФБУ ФРЦ 18 июня 2021 года.
Сведения о страховке и членстве оценщика в СРО (копии прилагаются)	Полис страхования №232805-035-000008 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 22.02.23 г. на срок до 26.02.24 г. Член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г. Москва), регистрационный №01500 присвоен 20 марта 2008 г. Поставлен на учёт в качестве частнопрактикующего оценщика 20.07.2020 года в МИФНС №12 по Алтайскому краю.
Стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5, ФСО-6 утверждённые приказами МЭР РФ от 14 апреля 2022 года №200.
	Результаты оценки, полученные разными подходами:
Затратный подход	3529 (Две тысячи семьсот) руб/месяц без НДС
Сравнительный подход	4629 (Две тысячи семьсот) руб/месяц без НДС
Доходный подход	2590 (Две тысячи пятьсот) руб/месяц без НДС
Итого рыночная стоимость объекта	3500 (Три тысячи пятьсот) рублей в месяц без НДС.

3.1. Акт осмотра автомобиля

Таблица 2

Время и место осмотра	28 июня 2023 года на территории администрации Рубцовского района по ул. К.Маркса 182
Представитель заказчика при осмотре	Рудницкий Дмитрий Александрович
Тип транспортного средства	Автобус для перевозки детей на 22 пассажира
Марка, модель АТС, изготовитель	ПА3-32053-70, ООО Павловский автобусный завод
Категория (А, В, С, D, прицеп)	D
Регистрационный номер	С 544 УМ 22
Идентификационный номер	X1M3205BXD0002999
Дата выпуска	2013 год
Модель, номер двигателя	523420, D1004200
Объём и тип двигателя	бензиновый, V=4670 см ³
Номер шасси (рамы)	отсутствует
Номер кузова, тип	X1M3205BXD0002999, вагонного типа
Цвет кабины и кузова	Жёлтый
Мощность двигателя	122,4 л.с.
Экологический класс	Четвёртый
Трансмиссия	задний привод, 5+1 передач, МКПП.
Масса максимальная	6270 кг
Масса без нагрузки	5080 кг
Паспорт транспортного средства	Серии 52 НТ №067816, выдан 16 июля 2013 года ООО «Павловский автобусный завод», г. Павлово Нижегородской области, ул. Суворова 1.
Свидетельство о регистрации	Серия 22 52 №233091 выдано 29.08.2017 года РЭО ГИБДД МО МВД России «Рубцовский»
Показания пробега по одометру	107,8 тыс. км
Количество владельцев автомобиля с момента выпуска	Два, юридические лица
Классификация по КВТ ЕЭК ООН	M 3
Классификация по ТН ВЭД СНГ	8702 10 190
Шины на задней оси (4шт) и запасное	8,25R20 высота рисунка 4 мм
Шины на передней оси	8,25R20 высота рисунка 4 мм
Магнитола, акустические системы	Отсутствуют
Аккумулятор	6СТ-90, выпуск 2018 года
Сведения о замене узлов и агрегатов базовой комплектации	Отсутствуют.
Дефекты внутри кабины водителя	1. С трудом закрывается дверь кабины
Дефекты внутри салона	1. Разболтано крепление сидений 2. Имеются мелкие очаги коррозии на полу
Дефекты внешние	1. Кузов имеет очаги коррозии на крыльях 2. Шум из коробки заднего моста 3. Нужен капремонт двигателя (данные владельца) 4. Нужен ремонт КПП, затруднено переключение
Дополнительное оборудование	Да
Проверка работоспособности	Автобус работоспособен при условии текущего обслуживания. Техосмотр проводится регулярно.
Заключение о техническом состоянии автобуса	Автобус находится в эксплуатации. Требуется текущего ремонта: номерных агрегатов (двигателя, кузова, КПП), восстановления части лакокрасочного покрытия, ремонта передних дверей, аккумулятора, технического обслуживания. Требуемый ремонт экономически целесообразен.

Цены на новые автобусы-аналоги для марки ПАЗ-32053

Объявление

ПАЗ 32053-20, 2023

Новый № 1119527014

3 400 000 Р

Цена с НДС

Лизинг от 61 934 Р/мес

Русбизнесавто Набережные Челны

Набережные Челны, Промышленная улица, 68

+7 843 215-02-60

Дилер всегда на связи

Даже в чате

Год выпуска: 2023

Тип автобуса: Пригородный

Цвет: Белый

Двигатель: 4,7 л / 122 л.с. / Бензин

Коробка: Механическая

Колёсная формула: 4x2

Число мест: 39

Статус: В наличии

Уточните причину

- Не интересует
- Уже приобретено
- Вижу слишком часто
- Перекрывает контент
- Другая причина

Объявление скрыто

Мы используем ваши отзывы, чтобы подобрать для вас подходящую рекламу

4.2. Затратный подход

$$\text{Сзам.} = 3400000 \times (22 / 23)^{0,95} = 3259600 \text{ руб.}$$

$$\text{Иф.} = (43,4 + 67,5 + 81,9) / 3 = 64,3\%$$

$$\text{Иобщ.} = (1 - (1 - 0,643) \times (1 - 0,15) \times (1 - 0,30)) \times 100 = 78,76 \%$$

$$\text{Сзат.} = 3259000 \times (1 - 0,7876) - 15141 = 677000 \text{ рублей с округлением.}$$

4.3. Сравнительный подход

Таблица 4

Модель состояние	Год вып.	Про- бег тыс. км	Город	Цена тыс. руб.	Попр. на пробег	Попр. на год	Попр. на торг, состоян ие	Скор. цена, тыс.р.
ПАЗ-3205 ХТС	2012	100	Сортавала	95,0	0,990	1,016	1,0	95,6
ПАЗ-3205 ХТС	2012	448,8	Сургут	107,5	1,361	1,016	0,9	133,8
ПАЗ-3205 ХТС	2014	150	Калуга	200,0	1,051	0,984	0,9	186,2
ПАЗ-3205 ХТС	2013	150	Саратов	153,0	1,051	1,000	0,9	144,8
ПАЗ-3205 ХТС	2012	150	С-Петербург	155,0	1,051	1,016	0,9	149,0
ПАЗ-3205 ХТС	2012	649,3	Яковлево	115,0	1,534	1,016	0,9	161,3
ПАЗ-3205 ХТС	2013	163,5	Челябинская	139,5	1,067	1,000	0,9	134,0
ПАЗ-3205 ХТС	2013	160	Троицк	120,0	1,063	1,000	0,9	114,8

ПАЗ-3205 ХТС	2013	328	Воронеж	150,0	1,245	1,000	0,9	168,1
ПАЗ-3205 ХТС	2012	50	Торжок	120,0	0,925	1,016	0,9	101,5
ПАЗ-32053 ХТС	2013	107,8	Рубцовск	?	1	1	1	138,9

4.5. Согласование результатов оценки

Таблица 5

Наименование показателя	Затратный подход	Сравни - тельный	Полная стоимость
Итого по подходу, %	24%	76%	
Стоимость по отчёту, рублей	677000	138900	
Доля стоимости по подходу	162480	105564	268044
Итоговая стоимость автобуса с округлением, руб.			268000

5.1. Определение стоимости аренды автобуса затратным подходом

$$C_a = 268000 \times 0,182 / (1+0,182 - 1/(1+0,182)^9) : 12 : 1,2 = 3529 \text{ руб / месяц без НДС.}$$

5.2. Определение арендной ставки доходным подходом

$$ЧОД = 268000 \times 0,2487 : 12 : 1,2 = 4629 \text{ руб / месяц без НДС.}$$

5.3. Определение арендной ставки сравнительным подходом

$$C_{ap} = 2700 \times 1,025 \times 1,04 \times 0,9 = 2590 \text{ рублей в месяц без НДС.}$$

5.3. Согласование результатов оценки арендной ставки

Таблица 6

Наименование показателя	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	32%	30%	38%	
Стоимость по подходу	3529	4629	2590	
Вклад подхода в итог	1129	1389	984	3502
ИТОГО аренда объекта, р/месяц без НДС, с округлением				3500

6. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость права аренды автобуса марки ПАЗ-32053-70 выпуска 2013 года, регистрационный знак С 544 УМ 22, принадлежащего МБОУ «Половинкинская СОШ» Рубцовского района, по состоянию на 29 июня 2023 года составляет:

3500 (Три тысячи пятьсот) рублей в месяц без НДС.

Независимый оценщик

С.В. Сазыкин.
тел. 8-961-233-01-06



ПАЗ-32053-70,
вид сзади слева



ПАЗ-32053-70,
вид сзади справа



ПАЗ-32053-70,
Вид на место водителя



ПАЗ-32053-70,
Вид спереди справа



ПАЗ-32053-70,
Вид изнутри на салон



ПАЗ-32053-70,
Состояние колёс



ПАЗ-32053-70,
вид спереди слева



ПАЗ-32053-70,
Трещина лобового стекла



ПАЗ-32053-70,
Вид спереди



ПАЗ-32053-70,
Трещины в бампере



ПАЗ-32053-70,
Вид изнутри на салон



ПАЗ-32053-70,
Трещины в бампере