

ООО "Экспертное Бюро "Оценка"

632120, г. Татарск, ул. Никишкиной д. 9 кв. 28.
Тел. 64-120, тел. 8-913-731-43-64.
ИНН 5453000745 КПП 545301001
ОГРН 1155476087227

ОТЧЕТ № 377 -т.

от 10 января 2024 года
об оценке рыночной стоимости
автомобиля УАЗ 31519
г/н: Т 986 СР 54.

Заказчик: Администрация Чистоозерного района Новосибирской области в лице главы Аптель А. В.

Оценщик: ООО «Экспертное Бюро «Оценка».

г. Татарск.
2024г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 377-Т.

10 января 2024 г.

Уважаемый, Александр Владимирович.

В соответствии с договором от 10 января 2024г., заключенным между нами, были произведены осмотр и оценка – автомобиля марки УАЗ 31519.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Законом РФ " Об оценочной деятельности".

Оценка произведена по состоянию на **10 января 2024 г.** Объект, подлежащий оценке, осмотрен специалистом 10 января 2024г.

При определении рыночной стоимости использовано несколько принятых в практике методик оценки. В выборе наиболее приемлемых в настоящем случае методик Оценщик руководствовался сложившейся практикой и собственным опытом.

При оценке методом сравнения рыночных продаж были использованы данные, полученные из анализа данных о продажах транспортных средств в городе Татарске и г.Омске.

Характеристики объекта оценки представлены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части оценки, приведенные в данном отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на информации и документах, полученных от Заказчика, на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследований, на опыте и знаниях специалистов Оценщика.

Оценщик не проводил, как часть работы аудиторскую или иную проверку представленной ему информации, используемой в настоящем отчете.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, рыночная стоимость предъявленного автомобиля: УАЗ 31519 , государственный номер: Т 986 СР 54, год выпуска – 2003г., составляет:

49 000 рублей
Сорок девять тысяч рублей

Необходимую информацию и анализ, используемые для определения стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах настоящего отчета.

Обращаем внимание на то, что данное письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за предоставленную нам возможность оказать услуги по настоящей оценке.

С уважением Директор ООО «Экспертное бюро « Оценка» _____ Левина Т. В.

10 января 2024г.

ОТЧЕТ № 377-Т.

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ.

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор от 10.01.2024 г.
Краткое описание Объекта оценки	Автомобиль марки УАЗ 31519.
Собственники объекта оценки	Администрация Чистоозерного района Новосибирской области.
Основание возникновения права	Свидетельство о регистрации транспортного средства 99 61 252272.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшей реализации.
Дата оценки	10 января 2024 г.
Период проведения работ	По 10 января 2024 г.
Дата составления Отчета	10 января 2024 г.
Результаты оценки:	
- Затратный подход	35 300 рублей.
- Сравнительный подход	50 600 рублей.
- Доходный подход	Обоснованный отказ от использования
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	49 000 рублей.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Автомобиль марки УАЗ 31519.
Имущественные права на объект оценки	Свидетельство о регистрации транспортного средства 99 61 252272.
Основание возникновения права	Свидетельство о регистрации транспортного средства 99 61 252272.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать Заказчиком для реализации. Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть) для целей отличных от указанных в отчете об оценке.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	10 января 2024 г.
Срок проведения оценки	10 января 2024 г.
Допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки	Допущения и ограничения приводятся в соответствующем разделе настоящего отчета
Особые условия	Нет

1.3 Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Юридическое лицо.
ФИО руководителя	Аппель Александр Владимирович
Реквизиты	Администрация Чистоозерного района Новосибирской области. ИНН 544174994 КПП 544101001 БИК (ТОФК) 015004950 УФК по Новосибирской области (Администрация Чистоозерного района Новосибирской области л/с 82901001) КС 03232643506580005100 ЕКС 40102810445370000043 Сибирское ГУ Банка России// УФК по Новосибирской области г. Новосибирск
Юридический адрес	632720, Новосибирская обл., Чистоозерный р-н р.п. Чистоозерное ул. Покрышкина, 11.

1.4 Сведения об исполнителе

Сведения об оценщике	
Оценщик	ООО «Экспертное Бюро «Оценка» Юридический адрес: Новосибирская обл., г. Татарск, ул. Никишкиной, 9, кв. 19. Фактический адрес: Новосибирская обл., г. Татарск, ул. Некрасова, 44.
Реквизиты оценщика	ИНН 5453000745 КПП 545301001 ОГРН 1155476087227 р/с 40702810844050011327 Сибирский банк Сбербанка России Новосибирское отделение № 8047 г. Новосибирск. кор/счет 30101810500000000641, БИК 04504641.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой Полис № 922/2343105105 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия с 00.00 «18» марта 2023 г. по 23.59 «17» марта 2024 г.
Оценщик с которым заключен трудовой договор	Пономарёв Ефим Иванович
Диплом оценщика	Диплом частного учреждения «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» № 642403643369 выдан 31 марта 2016 г.

1.5 Используемые стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299	Стандарт обязателен к применению

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

1.6 Определение рыночной стоимости

Согласно статье 3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.7. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
2. Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личным, независимым и профессиональным анализом.
3. У Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
4. Оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.

1.8. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме как оговоренных в Отчете.
 3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки.
 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:
1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
 2. От Оценщика не требуется присутствовать в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут использоваться Заказчиком в целях рекламы без письменного согласия Оценщика.
 4. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
 5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
 7. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.
 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины. Согласно Федеральным стандартам оценки.

2. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу

(доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Согласно ст. 129 Гражданского кодекса РФ оборотоспособность объектов гражданских прав определяется следующим образом:

1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

2. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом.

4. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (статья 27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ, согласно статье 13 Лесного кодекса Российской Федерации от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, 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.

Подходы к оценке:

- 1) **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- 2) **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- 3) **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения конструкций в процессе эксплуатации.

Функциональный износ – износ, вызванный несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам.

Внешний износ – обесценение объекта, связанное с негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных изменений и другое.

Эффективный возраст – рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и в сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста.

Оставшийся срок экономической жизни – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст – период времени, прошедший со дня ввода объекта в

эксплуатацию до даты оценки.

Согласно «Стандартам оценки» (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519):

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Обременения – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Обременение имущества – права третьих лиц на имущество, принадлежащее какому-либо лицу на праве собственности или находящееся в его фактическом владении (например, право пожизненного проживания в чужом доме, сохранение права залогодержателя на заложенную вещь при ее переходе новому собственнику).

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута). Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Обремененный земельный участок – земельный участок или его часть, на которые распространяются права сторонних лиц, вытекающие из понятия «обременение».

Сервитут на земельный участок – право ограниченного пользования чужим земельным участком или его частью. Право ограниченного пользования чужим земельным участком может устанавливаться в отношении одного лица (частный сервитут), а также в отношении неопределенного круга лиц (публичный сервитут). Сервитут может быть срочным или постоянным. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Сервитуты на земельный участок подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Ограничения – вид обременения, содержащий перечень действий, осуществление которых на данной территории запрещено или ограничено какими-либо условиями.

Ограничение земельных прав – возможно, в случаях, прямо указанных в законе или в договоре, а также по решению суда. Они могут состоять: в запрете на продажу или иное отчуждение земельного участка; в запрете, сдачи в аренду или субаренду земельного участка; в ограничении передачи по наследству только определенным наследникам (для сельскохозяйственных земель); в запрете на изменение внешнего вида недвижимости, реконструкцию или снос здания, строения, сооружения без согласования в установленном порядке; в запрете отдельных видов деятельности или форм поведения; в запрете на изменение целевого использования земель; в установлении обязательных условий соблюдать природоохранные требования или выполнять определенные работы. Ограничения земельных прав включаются в правовой статус земельного участка, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе земельного участка к другому лицу.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение с Заказчиком договора об оценке;
- 2) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- 5) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 6) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- 1) правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- 2) данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- 3) информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

- 4) информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В данном отчете при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие подходы: затратный, доходный, сравнительный. Все необходимые разъяснения будут приведены в тексте настоящего Отчета.

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

Местонахождение объекта оценки на территории областного государственного унитарного предприятия «Агропромавтотранс», г. Татарска Новосибирской области. Дата образования Новосибирской области – 28 сентября 1937 года. Территория области составляет 178,2 тыс. кв. км Численность населения – 2672,8 тыс. человек (на 1 января 2006 г.)

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и является одним из регионов Сибирского Федерального округа. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Главные реки – Обь, Омь. На территории области разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На северо-западе области открыты месторождения нефти и природного газа. Ведущая отрасль промышленности – машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение, металлургическое оборудование). Так же развиты черная и цветная металлургия, химическая, легкая и пищевая промышленность, промышленность строительных материалов.

Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна. Крупные города Новосибирской области: Бердск – 88,5 тыс. человек Искитим – 68,5 тыс. человек Куйбышев – 51,2 тыс человек.

Город Новосибирск, являющийся областным административным центром, по своему географическому местоположению относится к Западно-Сибирскому региону, площадь которого составляет 2,4 млн. кв.м. с населением более 15 млн. человек. В состав региона входят: республика Алтай, Алтайский край, Новосибирская, Кемеровская, Тюменская, Омская и Томская области. В регионе расположен главный нефтегазовый бассейн, крупные угольные месторождения, есть залежи железной руды, цинка свинца, меди, золота, соли, ртути. Ведущие отрасли: энергетический комплекс, добыча нефти, газа, угля, черная и цветная металлургия, машиностроение, химическая и нефтехимическая, лесная и деревообрабатывающая промышленность, сельское хозяйство.

Новосибирск является административным центром Новосибирской области и расположен на Юго-Востоке Западно-Сибирской равнины, на берегу реки Обь. Новосибирску более 100 лет, это бывший город Ново-Николаевск Томской губернии. В настоящее время Новосибирск – крупнейший промышленный, научный и культурный центр, а также транспортный узел Сибири. Здесь Транссибирская магистраль смыкается с линиями на Кузбасс и Алтай, а автомобильные дороги ведут в Омск, Томск, Кемерово, Красноярск и д.т., имеется речной порт и два гражданских аэропорта. В настоящее время открыты рейсы международных авиалиний.

Новосибирск является одним из крупных мегаполисов, территория которого составляет 477 кв. км. По данным Всероссийской переписи населения 2004 г. Новосибирск занимает третье место по России по количеству жителей, которое составило около полутора миллионов человек. Примерно 60% населения составляют люди в возрасте от 20 до 59 лет. Население пригородов превышает 2,8 миллионов человек. Чтобы решить транспортную проблему города миллионера, в Новосибирске введена в эксплуатацию линия метрополитена. Новосибирск и Новосибирский регион являются сибирским центром притяжения миграции из других районов России и стран ближнего зарубежья. Новосибирск является центром развитого машиностроения, металлургии, химической, химико-фармацевтической, легкой и пищевой промышленности, производства строительных материалов. До недавнего времени большую роль в экономике города играли предприятия ВПК.

Промышленность тесно связана с деятельностью Сибирского отделения Российской АН, Сибирского отделения ВАСХНИЛ и АМН Российской АН, которые внесли свой вклад в развитие не только Новосибирской промышленности, но и Российской в целом.

В настоящее время к г. Новосибирску растет интерес как к деловому центру. Для заключения деловых сделок в город стекаются представители различных регионов, включая северные районы России, Восточную Сибирь и Дальний Восток. Некогда неэффективно эксплуатируемые объекты недвижимости, балансодержателями которых ныне пришедшие в упадок, в различных формах приобретают новых хозяев в лице преуспевающих коммерческих фирм. Более половины этих предприятий прямо или косвенно связаны или с торговлей, или с периодической реализацией товаров.

В последние два года в Новосибирске, как во всей России, отмечен подъем промышленного производства. По экологическому состоянию г. Новосибирск относится к 5 категории, называемой критической. Экологическая напряженность сложилась в связи с устаревшими технологиями и неразвитостью утилизации отходов производства, систем очистки воздуха и вод, незамкнутостью систем водопотребления, транспортными загрязнениями, плохим состоянием дорог и т.п.

Общая неблагоприятная экономическая ситуация, характерная для России, имеет место и в Новосибирской области, однако по рейтингу инвестиционной привлекательности она занимает

18 место из 89 регионов. Наш регион относится к типу регионов со средним потенциалом инвестирования при умеренном уровне риска, он обладает всеми необходимыми предпосылками для экономического роста, он занимает одно из первых мест по России по объему прямых иностранных инвестиций. Новосибирская область входит в число двадцати первых регионов по инновационной активности предприятий и по развитию малого бизнеса, и насчитывает 21,5 тыс. малых предприятий. По численности экономически активного населения Новосибирская область занимает 15 место из первых двадцати регионов РФ и насчитывает 1331 тыс. чел. Однако 55,6 % населения области имеют доходы ниже прожиточного минимума.

Таблица 4.1.1.

Чистоозерный район Новосибирской области

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь территории района	502119 го.
В том числе сельхозугодий	360025 га.
Населенных пунктов	65
Численность населения	44991 чел.
В том числе р.п. Чистоозерное	26111
Сельских администраций	21
Автомародог общего пользования	685 км.
Мосты	

4.2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ДО 2022 г.

	Январь – октябрь 2022 в % к январю – октябрю 2022
<i>Производство товаров и услуг</i>	
Индекс промышленного производства	106,1
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	103,2
Ввод в действие общей площади жилых домов	111,3
Грузооборот предприятий транспорта общего пользования	106,3
Пассажирооборот предприятий транспорта общего пользования	118,2
<i>Рынки товаров и услуг</i>	
Оборот розничной торговли	101,4
Оборот общественного питания	112,3
Объем платных услуг населению	112,3
<i>Цены ¹⁾</i>	
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,6
Индекс потребительских цен	101,5
в том числе:	
- на продовольственные товары	102,0
- на непродовольственные товары	101,6
- на платные услуги населению	100,6
<i>Уровень жизни населения</i>	
Реальные располагаемые денежные доходы ²⁾	103,5
Уровень безработицы ³⁾	6,7

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА

Сибирский федеральный округ

(1 квартал 2022 года)

Сибирский федеральный округ занимает 30,1% территории России, на его долю приходится 13,5% населения страны.



Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по сравнению с I кварталом 2012г. составил 105,3%.



Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾ составил 101,5%.



Индекс производства продукции сельского хозяйства составил 104,4%.

Доля Сибирского федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) составила 14,2%.



Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции ¹⁾ составил 102,8%.



Объем работ, выполненных по виду деятельности

«Строительство», в I квартале 2016г. составил 81,8 млрд. рублей, или 98,5% к уровню соответствующего периода 2012 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 10,3%.

В I квартале 2016г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 1,0 млн. кв. метров общей площади **жилых домов**, что составило 84,0% к уровню I квартала 2012 года.



Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) ¹⁾ составил 100,8%.



Оборот розничной торговли в I квартале 2016г. увеличился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2012г. на 6,9% и составил 508,9 млрд. рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 26,4 тыс. рублей (в среднем по России – на 32,6 тыс. рублей).

В I квартале 2016г. населению было оказано **платных услуг** на 130,6 млрд. рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2012г. составил 106,3%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в I квартале 2016г. составил 0,6 трлн. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2012г. на 15,7% в сопоставимых ценах.



Индекс потребительских цен ¹⁾ составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары – 101,9%, непродовольственные товары – 101,3%, услуги – 100,4%.



На развитие экономики и социальной сферы Сибирского федерального округа в I квартале 2022г. использовано 231,9 млрд. рублей **инвестиций в основной капитал**, или 131,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составляет 13,8% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составляет 64,9%, привлеченных средств – 35,1%, в том числе 3,6% – за счет средств федерального бюджета.

Общий объем **иностранных инвестиций**, поступивших в нефинансовый сектор экономики округа в 2012г., составил 4,9 млрд. долларов США. В структуре иностранных инвестиций, поступивших в Сибирский федеральный округ за истекший период, 19,8% составляют прямые инвестиции.



Консолидированный бюджет субъектов Сибирского федерального округа в I квартале 2016г. исполнен с профицитом 33,9 млрд. рублей. Расходы составили 169,4 млрд. рублей, доходы – 203,2 млрд. рублей.

По оперативным данным ФНС России, по Сибирскому федеральному округу поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в I квартале 2016г. по сравнению с соответствующим периодом 2012г. увеличилось на 22,2% и составило 229,4 млрд. рублей. Задолженность по налогам и сборам в консолидированный бюджет Российской Федерации по состоянию на 1 апреля 2016г. в целом по округу составила 81,8 млрд. рублей и по сравнению с 1 января 2016г. уменьшилась на 1,4%.



В целом по округу число родившихся превысило число умерших на 2,8 тыс. человек; **коэффициент естественного прироста населения** составил 0,6‰. Миграционный прирост населения составил 0,6 тыс. человек.



Численность экономически активного населения по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости в I квартале 2016г. составила 9,9 млн. человек, или 51,5% общей численности населения округа. Не имели занятия, но активно его искали 777,9 тыс. человек, или 7,8% общей численности экономически активного населения (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как **безработные**). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных на конец марта 2016г. было зарегистрировано 207,7 тыс. человек, или 2,1% экономически активного населения.



Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, **денежными доходами населения**, которые в расчете на душу населения в целом по Сибирскому федеральному округу составили 15139,5 рубля в месяц (в целом по России – 18938,4 рубля в месяц).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата в I квартале 2022г. составила 21835 рублей и возросла по сравнению с I кварталом 2021г. на 15,3%, **реальная заработная плата** – на 10,7%.

5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.

(последовательность определения стоимости объекта оценки.)

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:
Осмотр объекта оценки.
Интервью с представителями владельца объекта подлежащего настоящей оценке.
Исследование технической и иной документации, имеющей отношение к объекту оценки.
Исследование рынка продаж подобных объектов.
Поиск и сравнительный анализ аналогов.
Работа по определению стоимости объектов оценки.
Согласование результатов полученных при применении различных методик оценки.
Составление отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Данные для производства расчетов получены от представителей «Заказчика» оценки, из предоставленной документации и при наружном осмотре объекта оценки.

Тип ТС:	– Легковой.	Марка:	УАЗ 31519.
Гос. номер:	– Т 986 СР 54.	Год выпуска:	2003г.
Код VIN:	– ХТТ31519030036027.	Цвет:	Белая ночь.
Пробег с даты выпуска:	– н/у.	Шасси (рама):	31510030150668.
Двигатель:	м. 421800 – 30103784.	Кузов:	31514030003188.
Паспорт ТС:	– 36 УУ 981839.		
Свид. о регистрации:	– 99 61 252272.		
Когда и какой капитальный ремонт произведен:	– нет данных.		
Пробег с даты капитального ремонта:	– нет данных.		

Осмотром установлено:

1. Кузов, обивка, сиденья, стекла, лакокрасочное покрытие:
– Кузов: сколы и царапины л.к.п., следы сквозной коррозии по всей поверхности кузова и кабины. Обивка салона со следами эксплуатационных потёртостей.
2. Приборы: – в комплекте, требует ревизии.
3. Органы управления: – в комплекте, требует ревизии и ТО.
4. Двигатель и его системы: – в комплекте, требует ремонта.
5. Трансмиссия: – в комплекте, требует ремонта.
6. Ходовая часть: – в комплекте, требует ревизии.
Диски и покрышки колес: – в комплекте, диски стальные, износ шин всех колёс до 70%.
7. Эл.оборуд-е и проводка: – в комплекте, в рабочем состоянии.
8. Световые приборы: – в комплекте, частично отсутствуют.
9. Аккумулятор: – в комплекте, требуют замены.
10. Рулевое управление: – в комплекте, требует ТО.
11. Тормозная система: – в комплекте, требует ревизии и ТО.
12. Комплектация: – стандартная.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

При определении стоимости использованы следующие методы:

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

Определение стоимости проведено с учетом факторов, существенно влияющих на стоимость оцениваемого имущества – как-то: техническое состояние, остающийся срок эксплуатации, а так же иные факторы, влияющие как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой в настоящем отчете собственности.

7.1. Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценивания и устаревания.

Затратный подход показывает в настоящем случае, оценку восстановительной стоимости объекта оценки за вычетом суммарного накопленного износа.

- Основные этапы процедуры оценки при данном методе:
- определение восстановительной стоимости объекта;
 - определение величины накопленного износа объекта;
 - уменьшение величины восстановительной стоимости на сумму износа.

Определение стоимости транспортного средства производится в соответствии с требованиями «Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств

с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98» по формуле:

$$C = C_{ПВС} - B_{ИЗ} - B_{ДЭ}$$

где: $C_{ПВС}$ = полная восстановительная стоимость объекта оценки (руб.);
 $B_{ИЗ}$ = величина снижения стоимости объекта оценки по причине естественного старения (руб.);
 $B_{ДЭ}$ = величина снижения стоимости объекта оценки вследствие имеющихся у него дополнительных дефектов, вызванных условиями эксплуатации.

Величина снижения стоимости объекта оценки по причине естественного старения определена по следующей формуле:

$$I_{TP} = (I_1 \times P_{\phi} + I_2 \times D_{\phi})$$

где: I_1 = показатель износа АМТС по пробегу (в % на 1000 км. пробега) принимается по Приложению – Таблица 9;
 P_{ϕ} = фактический пробег на дату осмотра (км.);
 I_2 = показатель старения АМТС по сроку службы (в % за год.) принимается по Приложению – Таблица 10;
 D_{ϕ} = фактический срок службы на дату осмотра (в годах.).

Нормативный годовой пробег принимается по Приложению – Таблица 12.
Среднегодовой пробег принимается по Приложению – Таблица 13.
Корректировка на климат региона по Приложению – Таблица 2-3.
Корректировка на агрессивность среды региона по Приложению – Таблица 4.
Корректировка на величину населенного пункта по Приложению – Таблица 5.

В случае замены (установки) в процессе эксплуатации от дельных агрегатов и комплектующих изделий определяется их индивидуальный процент износа.

Определение величины снижения стоимости транспортного средства вследствие выявления дополнительных дефектов, вызванных условиями эксплуатации, производится по формуле:

$$B_{ДЭ} = K_{ДАВ} + K_B + Y_{ОБ}$$

где: $K_{ДАВ}$ = величина затрат на устранение дополнительных дефектов эксплуатации, имевшихся у объекта оценки до аварии (руб.);
 K_B = величина затрат на устранение повреждений объекта оценки после аварии с учетом возможного частичного обновления (руб.);
 $Y_{ОБ}$ = величина предполагаемой утраты стоимости объекта оценки, которая произойдет в результате ремонтных воздействий при устранении последствий аварии (руб.)

Стоимость восстановления (величина затрат на ремонт) определяется по формуле:

$$K_B = B_P + B_M + B_D \times \frac{1 - I_{TP}}{100}$$

где: B_P = суммарная стоимость работ на устранение повреждений (руб.);
 B_M = стоимость использованных в процессе работ по устранению повреждений основных материалов (руб.);
 B_D = стоимость установленных деталей, узлов, запасных частей (руб.).

Суммарная величина предполагаемой утери товарной стоимости транспортного средства определяется по формуле:

$$Y_{ОБ} = Y_{ЭЛ} + Y_{ПЕР} + Y_{ОКР} + Y_{КУЗ}$$

где: $Y_{ЭЛ}$ = УТС, вследствие ремонта отдельных элементов кузова или их замены при помощи сварки (руб.);
 $Y_{ПЕР}$ = УТС, вследствие перекоса несущих частей транспортного средства, кузова или их замены при помощи сварки (руб.);
 $Y_{ОКР}$ = УТС, вследствие полной или частичной окраски кузова (руб.);
 $Y_{КУЗ}$ = УТС, вследствие замены в гарантийный период кузова или его разборки под полную окраску кузова с большим объемом слесарно-арматурных работ (руб.).

Для определения полной восстановительной стоимости аналогов использованы цены заводов-изготовителей, опубликованные в сборнике НАМИ «ЦЕНЫ на автотранспортные средства, трактора, автомобильные двигатели и т.п.» – январь 2024 года и из прайс-листов организаций региона.

Определение износа проведено с учетом фактического состояния объектов оценки, учтен фактический физический износ элементов кузова, двигателя, состояние систем транспортного средства.

Расчет затрат, необходимых для приведения ТС в эксплуатационное состояние (данная таблица не является сметой, используется как инструмент для определения влияния затрат на стоимость транспортного средства – расчет приблизительный), руб.:

Наименование:	Легковой колесная формула 4 х 4.
Марка:	УАЗ 31519
Год выпуска:	1999
ПВС нов. аналога УАЗ Патриот, руб.:	1 320 000
Коэффициент приведения к объекту оценки:	0,50
ПВС УАЗ 315142, руб.:	660000
Вид автомобиля	отечественный
Марка автомобиля (для отечественных)	
Класс автомобиля (для импортных)	
Показатель износа по пробегу, I_1 , %/1000 км:	0,35
Пробег, тыс. км:	315
Износ ТС по пробегу, %:	100
Срок эксплуатации, лет:	21
Среднегодовой пробег, тыс.км/год:	30
Показатель старения, I_2 , %/год:	0,77
Износ ТС по сроку эксплуатации, %:	68
Суммарный износ, %:	75
Корректировка на природно-климатические условия региона (Новосибирская обл.):	1
Корректировка на степень агрессивности окружающей среды (Татарск):	1,2
Корректировка на тип региона (Татарск):	1
Износ, с учетом корректировок, %:	80
Остаточная стоимость с учетом износа, руб.:	132000
Дополнительные затраты, руб.:*	100 000
Рыночная стоимость, руб.:	32000

Примечание:

* – Затраты, необходимые для приведения ТС в эксплуатационное состояние.

Ввиду того, что данный метод имеет отдаленное отношение к определению рыночной стоимости, не учитывает состояние объекта оценки, условия эксплуатации и тенденцию падения цены, расчет износа производился на основе метода экспертизы состояния.

Учитывая рыночную статистику стоимостной износ составляет 85%.

ПВС УАЗ 31519, руб.:	660 000
Стоимостной износ, согласно рыночной статистике, %:	75
Остаточная стоимость с учетом износа, руб.:	165000
Доп. стоим. износ на условия эксплуатации, %:	3
Доп. стоим. износ от следов прошедших ремонтов, %:	1
Остаточная стоимость с учетом износа, руб.:	138600
Дополнительные затраты, руб.:*	100 000
Коэффициент влияния затрат на стоимость автомобиля	1,00
Рыночная стоимость, руб.:	38600

Согласование методов затратного подхода.

Наименование метода.	Рыночная стоимость в рамках каждого метода, руб.	Итоговое значение весов для каждого метода	Итоговое значение каждого метода	Рыночная стоимость, руб.
РД 37.009.015-98, с изм. 1,2,3.	32 000	0,50	16000	35300
Метод экспертизы состояния.	38 600	0,50	19300	

Таким образом, стоимость объекта, определенная затратным подходом, с учетом округления, составляет:

35 300,00 рублей
Тридцать пять тысяч триста рублей

7.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними или предложения.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что объект собственности не может иметь стоимость большую, чем та цена, за которую можно приобрести аналогичное по своим функциональным свойствам и пригодности для использования имущество на открытом рынке в период времени, близкий к тому, в течение которого производилась оценка.

Определение стоимости имущества данным подходом, основывается на сравнении цен фактических продаж объектов идентичных оцениваемым, по которым сделки были совершены в недавнем прошлом.

Определение стоимости основывается на посылке, что имущество с аналогичными оцениваемому функциональными характеристиками и свойствами привлекательными для собственника может быть приобретено в течение разумного периода времени.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Основываясь на анализе фактических цен на аналогичные транспортные средства сложившиеся в г.Омске, в течение периода времени, близком к дате оценки, стоимость АМТС определяется, с учетом его особенностей.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий.

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемых объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Аналоги подобраны из банка данных по предложениям информационных ресурсов www.prospekt-omsk.ru, согласно соответствия оцениваемым объектам по характеру использования и году выпуска;

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект - 1	Объект - 2	Объект - 3
1.	Модель ТС:	УАЗ 315142	УАЗ 3151	УАЗ 31514	УАЗ 31512
2.	Цена предложения, руб.		125 000	130 000	125 000
3.	Цена сделки, руб.		125 000	130 000	125 000
4.	Дата и место предложения		г. Омск .2024	г. Омск .2024	г. Омск .2024
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
5.	Условия финансирования.		Единовременный платеж.	Единовременный платеж.	Единовременный платеж.
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
6.	Особ. условия продажи		Не выявлено.	Не выявлено.	Не выявлено.
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
7.	Тип ТС	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
8.	Год выпуска.	2003	2001	2002	2003
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
9.	Пробег, км:	Не учитывался.	Не учитывался.	не учитывался	Не учитывался.
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
10.	Условия эксплуатации.	Круглогодично, интенсивно	Круглогодично, не интенсивно	Круглогодично, не интенсивно	Круглогодично, не интенсивно
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		125000	130000	125000
11.	Состояние кузова.	В комплекте, треб. Ремонта	В комплекте, в хор. сост.	В комплекте, хор. Сост.	В комплекте, в хор. Сост.
	Корректирующий коэфф.		0,70	0,70	0,70
	Скорректир. стоимость.		50000	91000	87500
12.	Состояние двигателя и его систем.	В комплекте, треб. Ремонта	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.
	Корректирующий коэфф.		0,70	0,70	0,70
	Скорректир. стоимость.		87500	63700	61250
13.	Состояние трансмиссии	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		87500	63700	61250
14.	Состояние ходовой части.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		87500	63700	61250
15.	Состояние систем	В комплекте, треб. Ремонта	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.	В комплекте, в рабочем сост.
	Корректирующий коэфф.		0,70	0,75	0,70
	Скорректир. стоимость.		61250	47775	42875
16.	Состояние покрышек	износ до 70%	Износ до 50%.	Износ до 50%.	Износ до 50%.
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		61250	47775	42875
17.	Комплектация.				
	Корректирующий коэфф.		1,00	1,00	1,00
	Скорректир. стоимость.		61250	47775	42875
	Вес объекта		0,3333	0,3333	0,3333
	Стоимость объекта, руб.	50628	20415	15923	14290

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, с учетом НДС, с учетом округления равна

50 600 рублей

Пятьдесят тысяч шестьсот рублей

7.3. Доходный подход.

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

Методы доходного подхода основываются на принципе, что стоимость имущества может быть определена как его способность приносить доход, при этом определяется текущая стоимость объекта оценки, как совокупность будущих доходов от его использования.

Способность приносить доход зависит не столько от свойств объекта оценки, а более от методов их использования и целей которые преследует собственник данного имущества – то есть более от менеджмента.

При этом в расчете не учитываются ставки, отражающие сопутствующие финансовым операциям риски и риски от потерь от инфляции.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объектов оценки.

Методами доходного подхода являются:

- а) метод капитализации доходов;
- б) метод дисконтирования денежных потоков.

Напрямую применить методы данного подхода к оценке машин и оборудования не возможно, т.к. доход создается всем производственным комплексом, находящимся в эксплуатации и задействованным в технологическом процессе.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объектов оценки.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране во многом неопределённая, напрямую применить доходный подход к оценке стоимости автомобилей невозможно, поэтому в данной оценке методы доходного подхода не применялись.

7.4. Согласование результатов оценки.

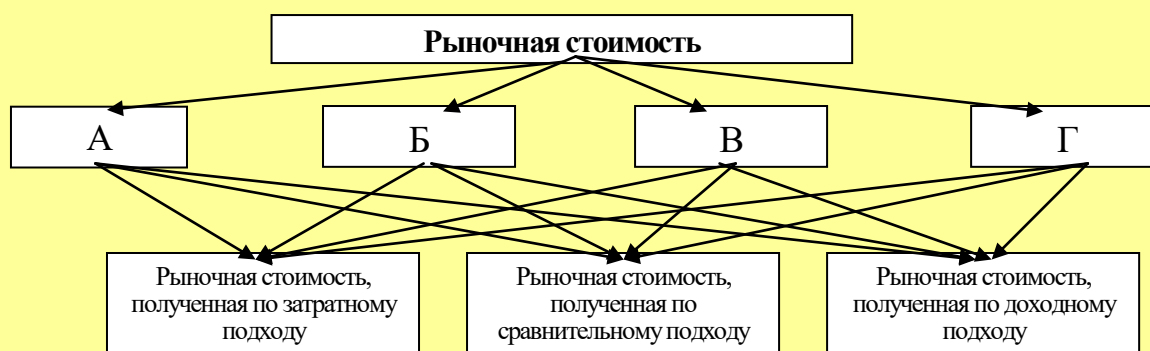
В настоящем разделе отчета дается оценка стоимости исходя из анализа имеющихся данных, относящихся к рассматриваемому имуществу.

Каждый из примененных методов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволит взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и при сведении полученных стоимостных оценок прийти к единой стоимости имущества и произвести окончательное определение рыночной стоимости объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые определены специалистами «Оценщика» как наиболее надежные.

Согласование результатов полученных, в настоящей оценке различными методами, производится посредством метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений специалиста по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов иерархий. Эти суждения затем выражаются численно.

Согласования результатов в виде иерархии строятся следующим образом:



Где, **верхний уровень** – цель – определение рыночной стоимости;

промежуточный уровень – критерии согласования:

- А)** возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б)** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В)** способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г)** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами оценки.

1. Строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	5	3	5	2,942831	0,572303
Б	0,2	1	0,5	1	0,562341	0,109361
В	0,333333	2	1	2	1,07457	0,208976
Г	0,2	1	0,5	1	0,562341	0,109361
					5,142084	1

2. Сравниваем результаты, полученные рыночным (Р), затратным (З), доходным (Д) подходами по каждому критерию согласования:

2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (А).

	Р	З		Вес критерия
Р	1	9	3	0,900001

3	0,111111	1	0,33333	0,099999
			3,33333	0

2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б) .

	Р	3		Вес критерия
Р	1	9	3	0,900001
3	0,111111	1	0,33333	0,099999
			3,33333	0

2.3. Способность параметров, используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания (В)

	Р	3		Вес критерия
Р	1	9	3	0,900001
3	0,111111	1	0,33333	0,099999
			3,33333	0

2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, доходность) (Г) .

	Р	3		Вес критерия
Р	1	9	3	0,900001
3	0,111111	1	0,33333	0,099999
			3,33333	0

3. Определяем итоговое значение весов каждого подхода.

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,5723	0,10936	0,20898	0,10936	
Р	0,900001 1	0,55	0,55	0,55	0,55
3	0,099999 9	0,45	0,45	0,45	0,45
					1

4. Рассчитываем итоговое значение рыночной стоимости:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Итоговое значение весов для каждого подхода	Итоговое значение каждого подхода	Рыночная стоимость, руб.
по сравнительному подходу	50 600	0,9	45540	49070
по затратному подходу	35 300	0,1	3530	
по доходному подходу	---	---	---	

7.4. Выводы и заключения

Основываясь на доступной информации и в соответствии с результатами анализа имеющихся данных, полученных в результате использования различных методов оценки, специалист «Оценщика», выполнявший расчеты, пришел к выводу, что **рыночная стоимость легкового автомобиля марки УАЗ 31519, 2003 г/в, с учетом НДС, составляет (округленно) :**

49 000 рублей
Сорок девять тысяч рублей

8. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.

У подписавших данный сертификат не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящей оценке или в отношении сторон, имеющих к данному имуществу отношение.

"Оценщик" выступал в качестве беспристрастного консультанта.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Расценки за эти исследования никоим образом не связаны с величиной стоимости имущества, являющегося предметом оценки, или какими бы то ни было иными причинами, кроме как предоставление услуг по оценке в соответствии с достигнутыми соглашением.

Исследуемое имущество было непосредственно осмотрено нижеподписавшимся лицом.

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями к содержанию отчета об оценке сформулированными в Статье 11, Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Специалист, проводивший определение стоимости оцениваемого имущества имеет:

Диплом о профессиональной переподготовке «Проведение независимой экспертизы транспортных средств», регистрационный № 1004, выданный решением Государственной аттестационной комиссии 31.03. 2016г.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.

Специалист, проводивший определение
стоимости оцениваемого имущества:

/Пономарёв Е.И./

10 января 2024 года

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Требования конфиденциальности.

"Оценщик" выдвигает требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени "Заказчика"

Согласно установленным профессиональным Стандартам, "Оценщик" аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от "Заказчика" или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с целями настоящей оценки.

Положения об ответственности.

"Оценщик" учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении недвижимости и иного имущества или имущественных прав.

Оценщик исходил из того, что представленная заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки.

Информация предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной, тем не менее, "Оценщик" не представляет гарантий или иных форм подтверждения их полной достоверности.

"Заказчик" принимает условие заранее освободить и обезопасить "Оценщика" и по желанию "Оценщика", защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из требований и претензий, а так же исков третьих сторон к "Оценщику", вследствие легального использования третьими сторонами результатов предоставленных "Оценщиком" услуг в процессе выполнения обязательств, результатом которых является настоящий отчет.

В случае использования текста настоящего отчета или информации содержащейся в нем третьими лицами, без получения этими лицами предварительного письменного согласия "Оценщика" на такое использование, "Оценщик" вправе потребовать от таких лиц возмещения причиненного ему этими действиями материального и морального ущерба, в том числе упущенной выгоды.

дата: 10 января 2024 года.

от "Оценщика"
Директор ООО «Экспертного Бюро «Оценка»

Левина Т. В.

М.П.

**Нормативная и техническая литература, которая применялась
при настоящем исследовании:**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цели оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
4. Гост 2.004-79. ЕСКД. Общие требования к текстовым документам.
5. Постановление Совета Министров N-1072. от 22.10.1990г.
6. Постановление Правительства Российской Федерации N-1. от 01.01.2002г.
7. Сборник УПВС. N - 28.
8. Правила ВСН. 53 - 86.(р.). 1990г.
9. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Р.Ф. МСД. 81-1.99.
10. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников УПВС. Москва. 1995г. Республиканское управление технической инвентаризации.
11. "Бюллетень информационных материалов для строителей" №-31. 1.кв. 2004.г. Сибирского регионального центра ценообразования в строительстве.
12. Приложение к приказу №-56. от 30.12.2003 года Департамента недвижимости.
13. "Перспектив" газета бесплатных объявлений, сентябрь - ноябрь 2004г.
14. "Рынок недвижимости" газеты объявлений на рынке недвижимости 06-10.2004г.
15. "Оценка недвижимости" Учебное пособие. Генри С.Харрисон. 1994г.
16. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости " Джек Фридман, Николас Ордуэй. 1995г.
18. "Оценка доходной недвижимости" Попов Г.В. РОО. 1995г.
19. "Оценка методом прямого сравнительного анализа продаж" Терехова РОО. 1995г.
20. "Оценка рыночной стоимости недвижимости." под. ред. В.Рутгайзера Москва 1998г.