|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\Лера\Downloads\Техно-Оценка-7см.png** | **г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 35, оф. 312**  **8 (383) 223-96-81**  **tnc01@mail.ru**  **www.tc54.ru** |

**ОТЧЕТ № {{ report.contractNumber }}**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЯ**

**{{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г.в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}**

|  |  |
| --- | --- |
| *Заказчик* | *{{ report .clientName }}* |

**{{ report.dateOfReport.strftime('%d.%m.%Y') }}**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 3](#_Toc158891728)

[1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3](#_Toc158891729)

[1.2 ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 3](#_Toc158891730)

[1.3 ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ 6](#_Toc158891731)

[1.4 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ 7](#_Toc158891732)

[1.5 объем и этапы исследования 11](#_Toc158891733)

[1.6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12](#_Toc158891734)

[1.7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 13](#_Toc158891735)

[2 ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ 14](#_Toc158891736)

[2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14](#_Toc158891737)

[2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14](#_Toc158891738)

[2.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 14](#_Toc158891739)

[2.3.1 ОПИСАНИЕ РЕГИОНА 17](#_Toc158891740)

[2.3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ 18](#_Toc158891741)

[2.4 анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 19](#_Toc158891742)

[2.4.1 РОССИЙСКИЙ РЫНОК АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ 19](#_Toc158891743)

[2.4.2 РОССИЙСКИЙ РЫНОК новых автомобилей 20](#_Toc158891744)

[3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 21](#_Toc158891745)

[4 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ 23](#_Toc158891746)

[5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 24](#_Toc158891747)

[6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ 29](#_Toc158891748)

[7 ВЫВОДЫ 29](#_Toc158891749)

[ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ДОКУМЕНТЫ 30](#_Toc158891750)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 31](#_Toc158891751)

[ДОКУМЕНТЫ 31](#_Toc158891752)

[ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ 34](#_Toc158891753)

[ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 37](#_Toc158891754)

# 1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

## 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Таблица 1. Общие сведения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:** | Автомобиль {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г.в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}  Право собственности, без учета обременений |
| **Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:** | Договор на проведение оценки № {{ report.contractNumber }} от {{ report.conrtractDate.strftime('%d.%m.%Y') }} года |
| **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:** | |
| **затратный, руб.** | Не применялся |
| **сравнительный, руб.** | {{ report.objectTotalCost }} {{ report.objectTotalCostWord }} |
| **доходный, руб.** | Не применялся |
| **Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.** | **{{ report.objectTotalCost }} {{ report.objectTotalCostWord }}** |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** | {{ report.purposeOfAssessment }}.  Использование результатов оценки в других целях не допускается. |

## 1.2 ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2. Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| **Оцениваемый объект:** | Автомобиль {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г.в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}  Право собственности, без учета обременений |
| **Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:** | Договор на проведение оценки № {{ report.contractNumber }} от {{ report.conrtractDate.strftime('%d.%m.%Y') }} года |
| **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** | Право собственности, без учета обременений. |
| **Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом** | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" |
| **Специальные допущения / иные существенные допущения** | Отсутствуют |
| **Ограничения оценки** | Оценка производится на ретроспективную дату, оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из предположения, что техническое состояние объекта оценки, соответствует, предоставленным Заказчиком документам |
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки** | Отсутствуют |
| **Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости объекта оценки:** | Без учета ограничений (обременений) |
| **Форма составления отчета об оценке** | На бумажном носителе |
| **Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации** | В соответствии с Приложением 2 к Договору |
| **Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)** | На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов |
| **Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации** | Отсутствуют |
| **Вид определяемой стоимости:** | Рыночная стоимость |
| **Цель оценки:** | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| **Предполагаемое использование результатов оценки:** | Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей предоставления отчета в нотариат. |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** | {{ report.purposeOfAssessment }}.  Использование результатов оценки в других целях не допускается. |
| **Дата оценки:** | {{ report.dateOfAssessment.strftime('%d.%m.%Y') }} года |
| **Дата составления отчета об оценке:** | {{ report.dateOfReport.strftime('%d.%m.%Y') }} года |
| **Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:** | Группа машин отсутствует |
| **Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)** | Нематериальные активы отсутствуют |
| **Степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра** | Оценка производится на ретроспективную дату. В связи со значительным периодом между датой оценки и датой составления Отчета об оценке внешнее и техническое состояние объекта оценки на текущую дату может существенным образом отличаться. Следовательно, оценщиком не производится осмотр объекта оценки. |
| **Допущения, связанные с непроведением осмотра** | Оценщиком приняты допущения, что физическое состояние транспортного средства соответствуют документам, предоставленным Заказчиком. Кроме того, отсутствуют факторы эксплуатации, которые привели к повышенному износу объекта оценки.  С учетом срока эксплуатации транспортного средства, техническое состояние принято с учетом «РД 37.009.015-98. Методическое руководство по определению стоимости автомототранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» - {{ report.objectOfAssessment.vehicleTechnicalCondition }} |
| **Балансовая стоимость, руб.** | Данные отсутствуют |
| **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:** | {{ report.documentsOfReport }} |
| **Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное** | 1. Оценка прав на объект имущества выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.  2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.  3. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.  4. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.  5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы Отчета, любая трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующих редакции и разрешения Оценщика, не допускаются.  6. Работы по техническому обследованию объектов оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщик не несет ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальным или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальными затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.  7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и за необходимость выявления таковых. |
| **Применяемые стандарты оценки:** | Федеральные стандарты оценки:  - Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  - Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  - Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  - Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  - Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  - Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,  - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.1999 N 328;  - Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. |

## 1.3 ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки Оценщиком сделан ряд предположений и использованы определенные источники информации. Где требовалось, Заказчик подтверждал, что сделанные нами предположения были правильными, и, по крайней мере, он был уведомлен об этих предположениях. Мы полагаем, что сделанные нами предположения можно считать обоснованными, поскольку они основаны на нашем знании оцениваемых объектов и содержании документов, которые имелись в нашем распоряжении. Однако в случае, если какое-либо из наших предположений будет признано неправильным, результаты проведенной нами оценки должны пересматриваться. Предположения, которые мы сделали для целей проведения настоящей оценки, даны ниже.

***Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:***

1. Оценка прав на объект имущества выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
3. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
4. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы Отчета, любая трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующих редакции и разрешения Оценщика, не допускаются.
6. Работы по техническому обследованию объектов оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщик не несет ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальным или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальным затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и за необходимость выявления таковых.

***Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:***

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости данного объекта.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Прогнозы, содержащиеся в Отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
5. Рыночная стоимость, определяемая в данном Отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.
6. Величина рыночной стоимости имеет вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Этот Отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором Оценщик соблюдал все требования к оценке, предусмотренные законодательством и стандартами по оценке.
9. Оценщиком вводятся и иные допущения и ограничения по тексту Отчета с проведением соответствующих объяснений.
10. Заключение и Отчет об оценке представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации.
11. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").
12. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного Отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
13. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2013 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
14. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержаться в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем Отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
15. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
16. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика.
17. Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
18. Оценщиком не проводились замеры оцениваемого объекта, и он целиком полагался на, информацию, предоставленную нам Заказчиком, в отношении физических параметров объекта оценки.
19. Заказчик не ставил задачу провести техническую экспертизу оцениваемого объекта имущества. В ходе работы проведения оценки мы полагались на информацию Заказчика.
20. Полученные значения округлены до целых рублей.

## 1.4 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1. Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

3. Стоимость объекта оценки – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

4. Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

5. Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

6. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

7. Дата оценки - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

8. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

9. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

10. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Виды стоимости**

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

1. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

2. Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

3. Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

8. Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

9. Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

**Оцениваемые права**

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209, пункты 1 и 2): «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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 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».

**Обзор общепринятых подходов оценки**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки I-VI обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки") Оценщик может использовать в процессе оценки три подхода:

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

* способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
* степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки:

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

2. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки:

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

3. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

## 1.5 объем и этапы исследования

В соответствии с федеральным стандартом оценки № III (ФСО № III) «Процесс оценки» (Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки") проведение оценки включает следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Таблица 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сведения о Заказчике оценки** | |
| Заказчик | {{ report.clientName }}  паспорт серии {{ report.clientPersonData.clientPasportSer }} № {{ report.clientPersonData.clientPasportNum }}, выдан {{ report.clientPersonData.clientPasportGov }}, дата выдачи {{ report.clientPersonData.clientPasportDate.strftime('%d.%m.%Y') }} г. |
| Адрес Заказчика | {{ report.clientPersonData.clientAdress }} |
| **Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора** | |
| Ф.И.О. оценщика | Шишкин Станислав Игоревич |
| Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: | Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж) |
| Наличие квалификационного аттестата | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021001-2 от 11.06.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», серия 008024-КА2, срок действия до 11.06.2024 г. |
| № и дата трудового договора, заключенного между юридическим лицом и оценщиком | Трудовой договор № 1 от 26.12.2013 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 2013 года |
| Образование специалиста-оценщика. Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Новосибирский государственный университет экономики и управления НИНХ. Программа-оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке № 341590, 2002 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «МАКС». Договор страхования ответственности оценщика № 12389/125-4900192 от 30.08.2023 г. Срок действия полиса страхования ответственности оценщика: до 29.08.2024 г. |
| Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Техноцентр» |
| ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 1055471002685 |
| Дата присвоения ОГРН | 15.04.2005 г. |
| Юридический адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 632383, Новосибирская область, г. Куйбышев, ул. Куйбышева, д. 28, офис 1 |
| Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 35, оф. 312 |
| Контактные телефоны исполнителя | Тел. 8 (383) 223-96-81  Электронная почта: tnc01@mail.ru |
| Сведения о страховании профессиональной ответственности юридического лица | Гражданская ответственность юридического лица застрахована в АО «МАКС»  Договор страхования ответственности юридического лица № 12389/125-4900191 от 30.08.2023 г., срок действия договора до 29.08.2024 г. |
| Сведения о специалистах (экспертах), привлеченных оценщиком при проведении оценки объекта оценки, их квалификация, степень их участия в проведении оценки | К проведению оценки никто кроме оценщика, подписывавшего отчет, не привлекался |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.  Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.  Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.  Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.  Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. |

## 

## 1.7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

**При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,
8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.1999 N 328.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

**Книги, справочные и периодические издания.**

1. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 4 квартал 2022 г.
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики, https://rosstat.gov.ru/.
3. Официальный сайт Правительства Новосибирской области, https://www.nso.ru/.
4. Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, https://novosibstat.gks.ru/.
5. Сайт Аналитического агентства Автостат, https://www.autostat.ru/.
6. Сайт автомобильного Интернет-портала Дром, https://www.drom.ru/.

# ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

## 2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

{{ report.documentsOfReport }}

## 2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г.в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}.

Характеристики объекта оценки приведены в таблице ниже.

**Таблица 4. Характеристики объекта оценки**

|  |  |
| --- | --- |
| {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г.в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }} | |
| Номерной знак | {{ report.objectOfAssessment.objectRegistrationNumber }} |
| Марка, модель ТС | {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }} |
| Идентификационный номер (VIN) | {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }} |
| Категория ТС | {{ report.objectOfAssessment.vehicleCategory }} |
| Год изготовления ТС | {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} |
| Цвет | {{ report.objectOfAssessment.vehicleColor }} |
| Мощность двигателя, л.с. (кВт) | {{ report.objectOfAssessment.engine\_power }} |
| Техническое состояние | {{ report.objectOfAssessment.vehicleTechnicalCondition }} (согласно сведениям Заказчика) |
| Физический износ, % | {{ report.objectOfAssessment.physicalDeterioration }} |

## 2.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Таблица 5. Основные социально-экономические показатели (январь 2023)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **I** | **ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ**  **И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | *2022 г.* | | | | | | *В % к  2021* *г.* | | | | | | *Справочно 2021* *г. в % к 2020* *г.* | | | |
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | | | 151455,61) | | | | | | 97,9 | | | | | | 105,6 | | | |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | |  | | | | | | 99,02) | | | | | | 103,2 | | | |
| *1) Первая оценка.*  *2) Оценка.* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | *Январь-сентябрь  2022 г.* | | | | | *В % к  январю-сентябрю  2021* *г.* | | | | | | *Справочно январь-сентябрь 2021* *г. в % к январю-сентябрю 2020* *г.* | | | | |
| Инвестиции в основной капитал3), млрдрублей | | | 16418,5 | | | | | 105,9 | | | | | | 107,8 | | | | |
| *3) Информация за январь-декабрь 2022 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 10 марта 2023 года.* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | *Январь 2023 г.* | | | *В % к* | | | | | | | *Справочно* | | | | | |
| *январю 2022* *г.* | | | | *декабрю 2022* *г.* | | | *январь 2022* *г. в % к* | | | | | |
| *январю 2021* *г.* | | | | *декабрю 2021* *г.* | |
| Индекс выпуска товаров и услуг   по базовым видам экономической деятельности | | |  | | | 97,5 | | | | 72,1 | | | 107,8 | | | | 70,8 | |
| Индекс промышленного производства | | |  | | | 97,6 | | | | 80,6 | | | 108,0 | | | | 79,0 | |
| Продукция сельского хозяйства, млрдрублей | | | 242,2 | | | 102,7 | | | | 49,6 | | | 103,4 | | | | 51,3 | |
| Ввод в действие жилых домов,   млн м2 общей площади жилых помещений | | | 12,2 | | | 118,0 | | | |  | | | 181,5 | | | |  | |
| Грузооборот транспорта, млрдт-км | | | 477,6 | | | 97,8 | | | | 101,4 | | | 107,8 | | | | 99,0 | |
| в том числе железнодорожного транспорта | | | 228,5 | | | 101,6 | | | | 102,2 | | | 106,1 | | | | 101,4 | |
| Оборот розничной торговли, млрдрублей | | | 3372,7 | | | 93,4 | | | | 79,8 | | | 103,1 | | | | 76,4 | |
| Объем платных услуг населению, млрдрублей | | | 1123,7 | | | 102,3 | | | | 93,4 | | | 111,8 4) | | | | 93,6 4) | |
| Индекс потребительских цен | | |  | | | 111,8 | | | | 100,8 | | | 108,7 | | | | 101,0 | |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | |  | | | 95,4 | | | | 99,1 | | | 123,1 | | | | 100,0 | |
| Общая численность безработных   (в возрасте 15 лет и старше), млнчеловек | | | 2,7 | | | 82,9 | | | | 98,5 | | | 76,4 | | | | 102,4 | |
| Численность официально зарегистрированных   безработных (по данным Роструда), млнчеловек | | | 0,5 | | | 77,4 | | | | 96,8 | | | 27,9 | | | | 90,8 | |
| *4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2021-2022 годы.* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | *2022 г.* | | *В % к 2021 г.* | *Декабрь 2022 г.* | | *В % к* | | | | | *Справочно* | | | | | | |
| *декабрю 2021 г.* | | | | *ноябрю 2022 г.* | *2021 г. в % к 2020 г.* | | | | *декабрь 2021 г. в % к* | | |
| *декабрю 2020 г.* | | *ноябрю 2021 г.* |
| Среднемесячная начисленная заработная   плата работников организаций: | |  | |  |  | |  | | | |  |  | | | |  | |  |
| номинальная, рублей | | 641915) | | 112,6 | 88468 | | 112,6 | | | | 140,1 | 111,5 | | | | 112,3 | | 139,9 |
| реальная | |  | | 99,0 |  | | 100,6 | | | | 139,0 | 104,5 | | | | 103,6 | | 138,8 |
| *5) Данные предварительные.* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2022 год.

Объем ВВП России за 2022 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 151455,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 г. составил 97,9%.

Индекс-дефлятор ВВП за 2022 г. по отношению к ценам 2021 г. составил 114,3%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,5%.

Индекс промышленного производства1) в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,6%, с декабрем 2022 г. - 80,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 96,9%, с декабрем 2022 г. - 93,3%.

По данным обследования деловой активности в феврале 2023 г., в котором приняла участие 641 организация, осуществляющая добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 3%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организа-ция сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе 2023 г.

по сравнению с январем 2022 г. составил 92,5%, с декабрем 2022 г. - 79,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 100,7%, с декабрем 2022 г. - 99,9%.

По данным обследования деловой активности в феврале 2023 г., в котором приняли участие 314 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-4%), в январе 2023 г. - (-3%), в декабре 2022 г. - 3%.

По данным обследования деловой активности в феврале 2023 г., в котором приняли участие 314 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-4%), в январе 2023 г. - (-3%), в декабре 2022 г. - 3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,7%, с декабрем 2022 г. - 69,7%.

По данным обследования деловой активности в феврале 2023 г., в котором приняли участие 3845 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 242,2 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2023 г. составил 623,1 млрд рублей, или 109,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2023 г. возведено 1,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 43,6 тыс. жилых домов. Всего построено 156,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 6,3 млн кв. метров, или 51,4% от общего объема жилья, введенного в январе 2023 года.

Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 3372,7 млрд рублей, или 93,4% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот общественного питания в январе 2023 г. составил 207,5 млрд рублей, или 113,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1123,7 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе 2023 г. составил 8897,9 млрд рублей, или 87,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.

В январе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 101,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2023 г. составил 100,3%, (в январе 2022 г. - 100,8%).

В январе 2023 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,3% (в январе 2022 г. - на 1,4%).

В январе 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,1%, в том числе в растениеводстве - 102,1%, в животноводстве - 98,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 92,9%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 106,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,1%.

Естественная убыль населения в 2022 г. уменьшилась по сравнению с 2021 г. на 443,1 тыс. человек. Миграционный прирост на 5,8% компенсировал естественную убыль населения.

*Источник информации: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru/.*

### 2.3.1 ОПИСАНИЕ РЕГИОНА

Новосибирская область образована 28 сентября 1937 года, входит в состав Сибирского федерального округа. Территория – 177 756 км2 (1,04% территории РФ). Максимальная протяжённость территории с севера на юг 440 км и с запада на восток – 640 км. Новосибирская область находится на юго-востоке ЗападноСибирской равнины. Область граничит на севере с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

Административно-территориальное деление региона составляют 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений. Административный центр Новосибирской области – город Новосибирск – является также административным центром Сибирского федерального округа, расположен на берегах реки Обь. Новосибирск основан в 1894 году, статус города получил в 1903 году, и до 1926 года он назывался Новониколаевском. Это один из самых крупных городов Сибири – третий по численности населения город в России.

Рис. 1 Карта Новосибирской области



Новосибирская область расположена в самом центре Евразии, вдалеке от морей и океанов, поэтому климат здесь континентальный. Город Новосибирск находится на широте с такими городами, как Москва, Копенгаген, Гамбург, но количество солнечных дней здесь примерно на 20 процентов больше, чем на соответствующей широте Европы.

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона 2,8 млн человек. В радиусе 700 км проживает 13 млн человек - почти половина населения Сибири и Дальнего Востока. Новосибирск - третий по численности в России и крупнейший мегаполис страны за Уралом. Благоприятная социально-экономическая ситуация, современная социальная инфраструктура и широкие возможности для самореализации делают Новосибирскую область центром притяжения экономически активных граждан.

Структура экономики Новосибирской области – нетипичная для Сибири. Она характеризуется высокой степенью диверсификации и значительным инновационным потенциалом. Локомотивами экономического роста региона являются основанное на высокотехнологичных разработках промышленное производство, строительная отрасль и рынок недвижимости, наука, транспорт, коммуникации и информационные технологии, торговля.

Новосибирская область - крупнейший транспортный узел восточной части России. Здесь пересекаются крупнейшие железнодорожные, автомобильные, авиационные и речные маршруты. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) – крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на важнейших направлениях между Европой и Азией.

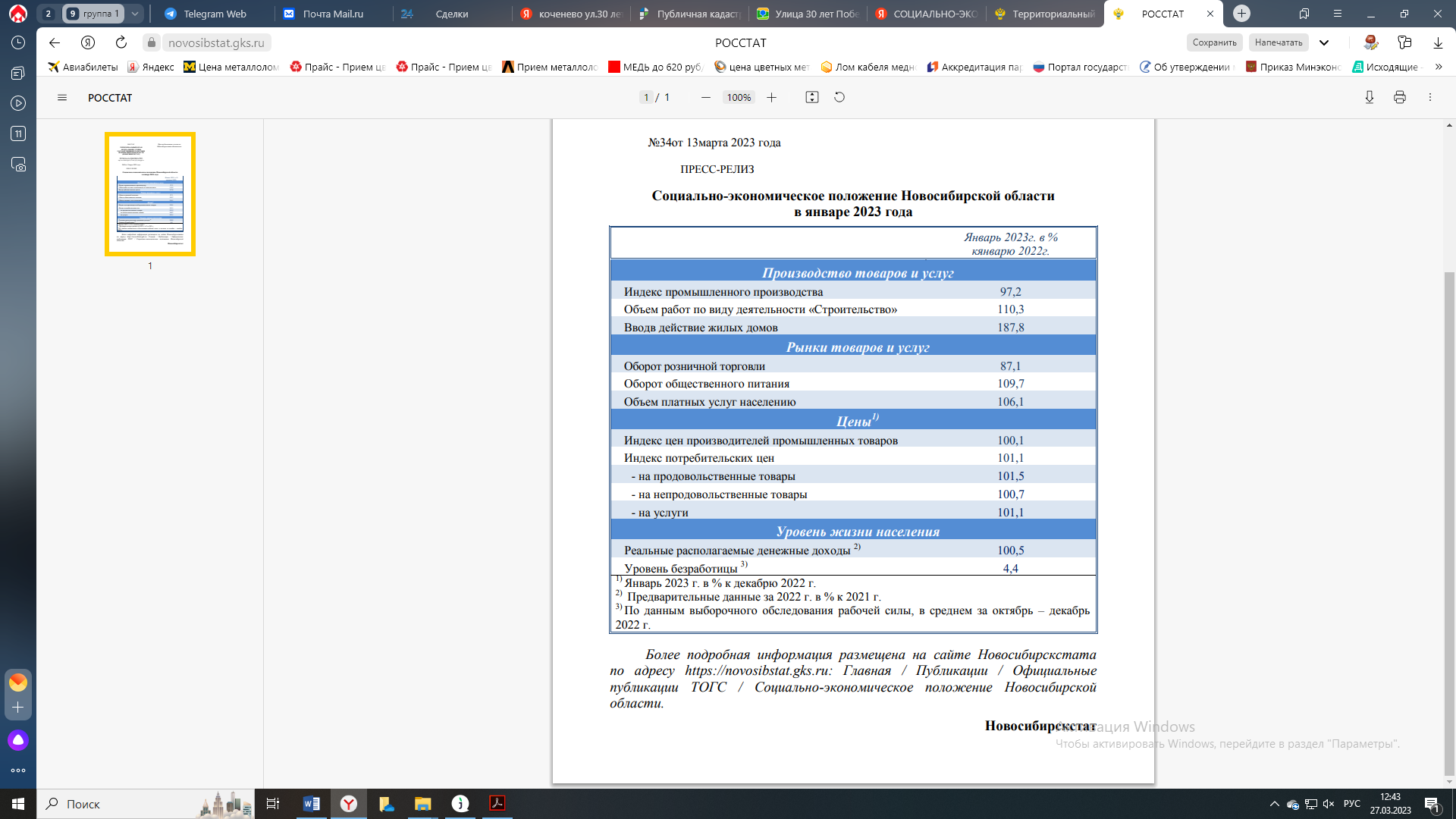
Новосибирск – научный и образовательный центр мирового уровня. Концентрация научных кадров в Новосибирске в 1,5 раза превышает общероссийский показатель. Создание Сибирского отделения Академии наук – крупнейшего научного центра на востоке России – позволило сформировать производственную и научную базу, благодаря которой научно-технологический комплекс Новосибирска является третьим по масштабам в России. В Новосибирской области работают 70 отраслевых научно-исследовательских институтов, более 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой деятельностью. Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор» - один из крупнейших вирусологических и биотехнологических центров России.

На территории Новосибирской области осуществляют образовательную деятельность 22 образовательные организации высшего образования и филиала, в которых ведется подготовка более 96,0 тыс. человек более чем по 500 направлениям и специальностям. Всего в 2019 году на первый курс очной формы обучения в вузы региона принято 20,6 тыс. студентов. Численность профессорско-преподавательского состава в вузах составляет более 5,7 тыс. человек, из них более 2,8 тыс. кандидатов наук и 770 докторов наук.

Новосибирская область входит в десятку крупнейших производителей сельскохозяйственных товаров России. Область полностью обеспечивает себя фуражным зерном и семенным материалом. Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясных пород, свиноводстве, птицеводстве. Производственные мощности предприятий агропромышленного комплекса позволяют не только обеспечивать внутренние потребности области, но и экспортировать за ее пределы около 22% молока и молокопродуктов, 29% мяса и мясопродуктов, 38% произведенного в области зерна и зернопродуктов.

*Источник информации: официальный сайт Правительства Новосибирской области,* [*https://www.nso.ru/*](https://www.nso.ru/)*.*

### 2.3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ



В феврале 2023 года по сравнению с январем 2023 года наблюдалось снижение цен производителей сельскохозяйственной продукции по Новосибирской области на 1,4%, том числе на продукцию растениеводства – на 4%, на продукцию животноводства – на 0,4%.

Среди продукции растениеводства снизились цены на огурцы на 13,8%, на гречиху – на 6,9%. Повысились цены на большинство видов овощной продукции: лук репчатый – на 21,8%, капусту – на 7,2%, томаты – на 4,8%.

В феврале 2023 года по сравнению с январем 2023 года цены производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутренний рынок и на экспорт, увеличились на 2,9% (по сравнению с декабрем 2022 года – на 3,1%).

В феврале 2023 года цены на потребительском рынке Новосибирской области по сравнению с январем 2023 года выросли на 0,3%, в том числе на продовольственные товары – на 0,4%, услуги – на 0,7%. Цены на непродовольственные товары снизились на 0,1%.

Среди продовольственных товаров более всего поднялись цены в группе плодоовощной продукции, включая картофель. Репчатый лук подорожал на 35,2%, свежая зелень – на 13,5%, белокочанная капуста – на 11,6%, картофель – на 9,8%, свекла – на 9,7%, виноград – на 9,2%, морковь – на 7,9%.

Уменьшились цены на свежие огурцы на 6,6%, свежие грибы – на 5,3%, чеснок – на 1,2%, лимоны – на 3,9%.

В Новосибирской области в феврале 2023 года по сравнению с январем 2023 года снизились цены на дизельное топливо на 0,6% (или на 36 коп.), газовое моторное топливо – на 0,5% (или на 11 коп.), автомобильный бензин марки АИ-98 и выше – на 0,1% (или на 7 коп.).

Новосибирскстатом подведены итоги финансовой деятельности организаций в 2022 году. По оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Новосибирской области (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) составил 235,9 млрд рублей, что на 21,1% выше уровня 2021 года.

В 2022 году 857 организаций (75,6%) показали прибыль в размере 249,2 млрд рублей, что на 19,9% выше уровня 2021 года. Основная сумма прибыли получена предприятиями таких видов деятельности, как обрабатывающие производства – 22,5%, транспортировка и хранение – 22,4%, оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 19,9%, добыча полезных ископаемых – 15,8%.

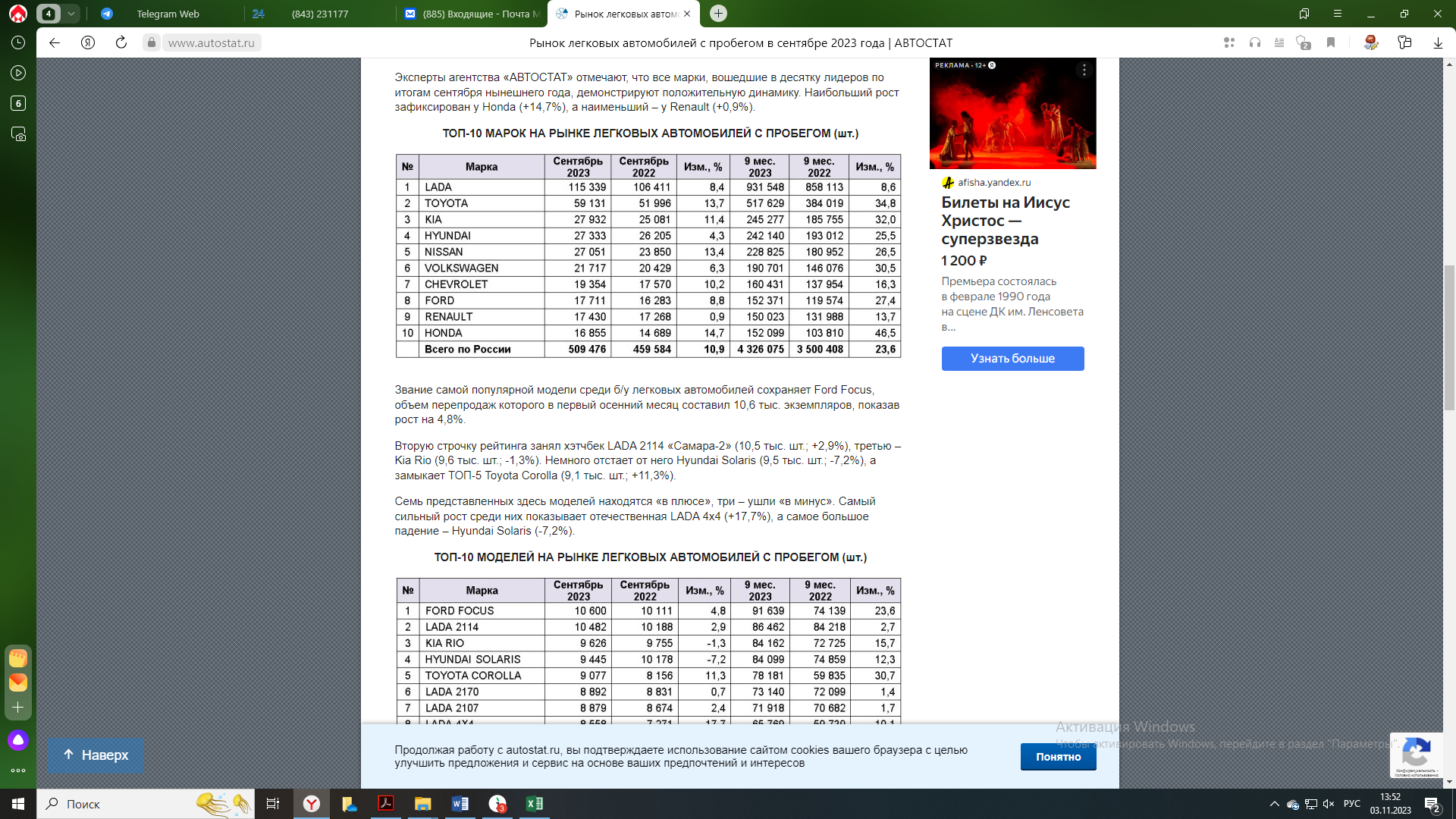
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (по предварительным данным, включая налоги и другие удержания в соответствии с законодательством Российской Федерации) в Сибирском федеральном округе в 2022 году составила 56146 рублей. Среди регионов, входящих в состав округа, более высокий уровень заработной платы зарегистрирован в Красноярском крае, Иркутской и Кемеровской – Кузбассе областях, что во многом объясняется особенностями отраслевой структуры экономики этих регионов и величиной применяемого районного коэффициента.

*Источник информации: официальный сайт территориального органа федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, https://novosibstat.gks.ru/.*

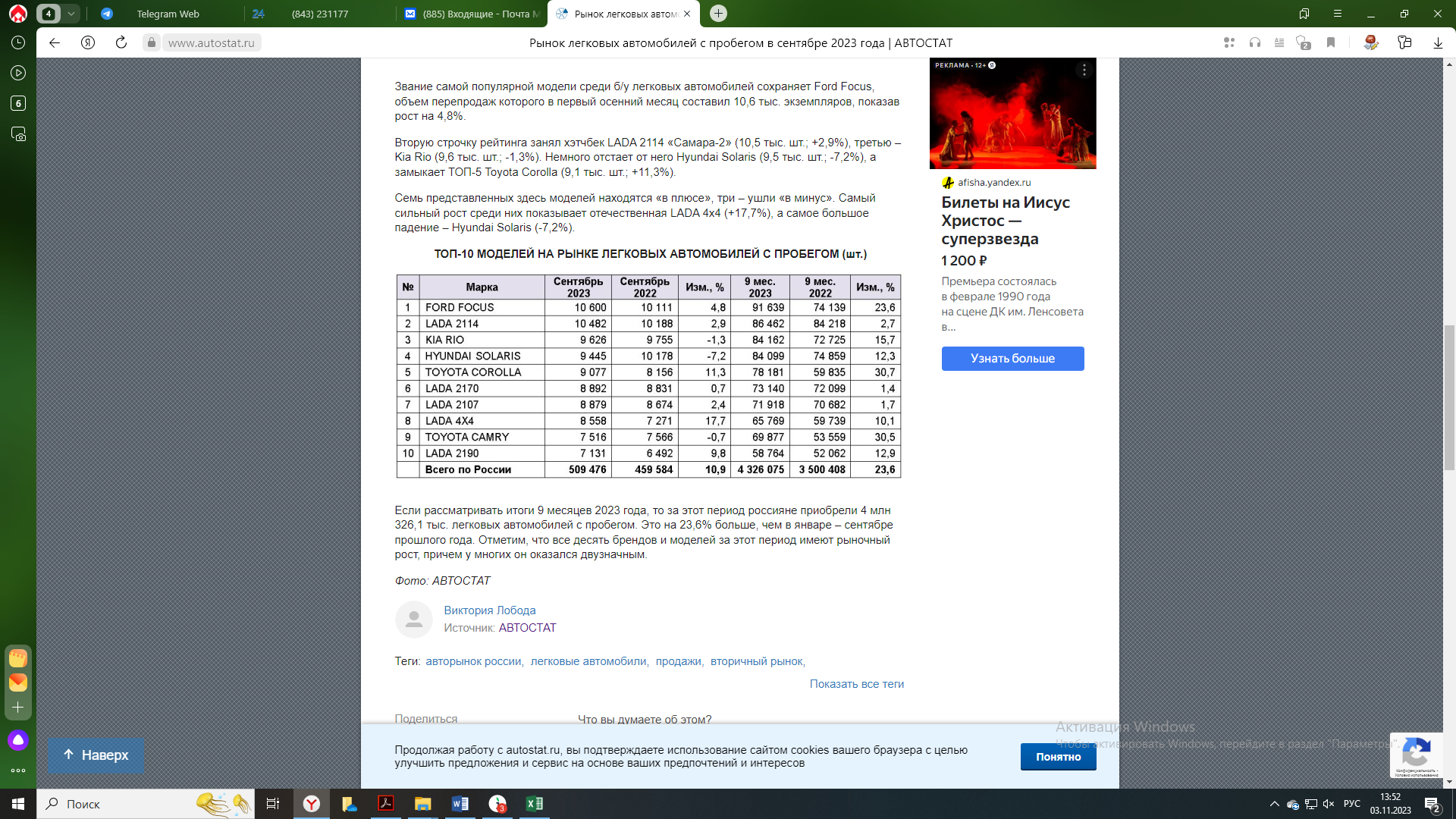
## 2.4 анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

### 2.4.1 РОССИЙСКИЙ РЫНОК АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ

Согласно данным агентства «АВТОСТАТ», в сентябре 2023 года россияне купили 509,5 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это на 10,9% больше, чем в том же месяце прошлого года. Чуть более половины (50,4%) вторичного рынка в начале осени пришлось на пять марок. Лидерство тут сохраняет отечественная LADA, доля которой близка к 23%. Это составляет 115,3 тыс. подержанных машин – на 8,4% выше уровня годичной давности. Второе место в рейтинге удерживает японская Toyota, показатель которой достиг 59,1 тыс. единиц (+13,7%). Далее следуют корейские бренды Kia (27,9 тыс. шт.; +11,4%) и Hyundai (27,3 тыс. шт.; +4,3%). В ТОП-5 попал и японский Nissan, объем вторичного рынка которого тоже вырос (+13,4% до 27,1 тыс. шт.). Эксперты агентства «АВТОСТАТ» отмечают, что все марки, вошедшие в десятку лидеров по итогам сентября нынешнего года, демонстрируют положительную динамику. Наибольший рост зафиксирован у Honda (+14,7%), а наименьший – у Renault (+0,9%).



Звание самой популярной модели среди б/у легковых автомобилей сохраняет Ford Focus, объем перепродаж которого в первый осенний месяц составил 10,6 тыс. экземпляров, показав рост на 4,8%. Вторую строчку рейтинга занял хэтчбек LADA 2114 «Самара-2» (10,5 тыс. шт.; +2,9%), третью – Kia Rio (9,6 тыс. шт.; -1,3%). Немного отстает от него Hyundai Solaris (9,5 тыс. шт.; -7,2%), а замыкает ТОП-5 Toyota Corolla (9,1 тыс. шт.; +11,3%). Семь представленных здесь моделей находятся «в плюсе», три – ушли «в минус». Самый сильный рост среди них показывает отечественная LADA 4x4 (+17,7%), а самое большое падение – Hyundai Solaris (-7,2%).



Источник: https://www.autostat.ru/press-releases/55903/ © Автостат.

### 2.4.2 РОССИЙСКИЙ РЫНОК новых автомобилей

По итогам января нынешнего года в России было реализовано 80 212 новых легковых машин, что на 77,3% больше, чем в январе 2023-го. Об этом сообщают эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» со ссылкой на данные АО «ППК»\*. Лидером рынка остается отечественная LADA, доля которой опустилась ниже отметки в 28% (год назад она составляла 39%). За первый месяц 2024 года было продано 22 289 новых легковых автомобилей этой марки. Второе место и лидерство среди иномарок принадлежит китайскому бренду Haval, продукция которого в январе разошлась тиражом в 9 620 машин. Далее следуют еще семь марок из КНР – Geely (8 998 шт.), Chery (8 801 шт.), Changan (4 893 шт.), EXEED (2 758 шт.), OMODA (2 668 шт.), Lixiang (1 741 шт.) и TANK (1 733 шт.). Замыкает ТОП-10 корейская Kia (1 299 шт.). Именно последний бренд показывает отрицательную динамику рынка к январю прошлого года (-43,4%). А вот остальные демонстрируют рост объемов реализации. При этом сильнее всего он у Changan (в 16,5 раза – на низкой сравнительной базе), а наименьший – у LADA (+26,4%).

**ТОП-10 марок по продажам новых легковых автомобилей в январе (шт.)**



Первенство в модельном рейтинге сохраняет LADA Granta – автомобили данного семейства в январе были проданы в количестве 10 221 единицы. Это на 14,2% меньше, чем год назад. Лишь «Гранта» в десятке моделей-лидеров имеет падение продаж, в связи с чем ее доля уменьшилась вдвое: если год назад она занимала четверть рынка, то теперь восьмую часть.

У другой вазовской модели – LADA Vesta – доля, напротив, выросла более чем в 7 раз. Это связано с крайне низким показателем января 2023-го, когда производство «Весты» еще не было возобновлено. Сейчас же она занимает второе место в рейтинге с результатом 5 382 экземпляра и самой высокой динамикой (в 13,5 раза) среди представленных автомобилей.

Лучшей иномаркой в стране остался китайский кроссовер Haval Jolion (4 344 шт.; рост в 2,7 раза). В пятерку бестселлеров российского рынка по итогам января также попали кроссовер Geely Monjaro (3 649 шт.) и внедорожник LADA Niva Legend (3 331 шт.; +59,5%).

ТОП-10 моделей по продажам новых легковых автомобилей в январе (шт.)



Источник: https://www.autostat.ru/press-releases/56768/ © Автостат.

# 3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

# 4 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с целями оценки требуется определить рыночную стоимость автомобиля {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}.

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

\* сравнительный подход;

\* доходный подход;

\* затратный подход.

Обоснование отказа от подходов, которые не используются:

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В соответствии с пп. В п. 14 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.1999 N 328 точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Кроме того, затратный подход применяется в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов или при специфичном функциональном назначении объектов оценки, в связи, с чем последние не представлены на рынке.

Оценщиком в ходе анализа рынка обнаружено, что рынок объектов-аналогов развит, активен и позволяет получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

На основании п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.1999 N 328 и изучения рынка объектов-аналогов сделан вывод о наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Следовательно, достаточно применить только сравнительный подход.

В соответствии с п. 15 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Поскольку достоверных сведений о сдаче в аренду на длительный срок автомобилей {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., нет, кроме того отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, доходный подход не применялся.

Сравнительный подход

После рассмотрения ситуации на рынке продажи автомобилей {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., на территории России был проведен анализ аналогичных объектов с целью подбора объектов сравнения. Для анализа рынка аналогичных объектов Оценщик использовал интернет-сайты объявлений: Дром <https://www.drom.ru/>, Авито <https://www.avito.ru/>, Авто.ру <https://auto.ru/> и др. Оценщиком обнаружено достаточное количество предложений по отчуждению аналогичных объектов.

Таким образом, Оценщик принял решение о достаточности применения только сравнительного подхода для определения рыночной стоимости автомобиля {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }} в силу хорошо развитой информационной системы.

# 5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж учитываются следующие шаги:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Очевидно, что такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов. Иными словами, оценщик должен иметь обширную, постоянно обновляемую базу данных.

Подход к оценке по сравнимым продажам является наиболее точным, т.к. снимается непосредственно с рынка. Недостатками является:

- для оценки требуется необходимое количество аналогичных объектов, что иногда бывает невозможно из-за недостатка информации.

- различия в параметрах сравнимых объектов требует сложных корректировок.

**Выбор наиболее сопоставимых аналогов**

Таблица 7. Объекты-аналоги для автомобиля {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Стоимость, руб. | Год выпуска | Местоположение | Состояние | Источник |
| 1 | {{ report.analogue1.analogueModel }} | {{ report.[analogue1](https://dbs.timeweb.com/?pgsql=87.249.53.97&username=myprojectuser&db=myproject&ns=public&select=notarius_report&order%5B0%5D=analogue1_id).analogueCost }} | {{ report.analogue1.analogueYear }} | {{ report.analogue1.analogueLocation }} | {{ report.analogue1.analogueTechnicalCondition }} | {{ report.analogue1.analogueSourceOfInformation }} |
| 2 | {{ report.analogue2.analogueModel }} | {{ report.[analogue2](https://dbs.timeweb.com/?pgsql=87.249.53.97&username=myprojectuser&db=myproject&ns=public&select=notarius_report&order%5B0%5D=analogue1_id).analogueCost }} | {{ report.analogue2.analogueYear }} | {{ report.analogue2.analogueLocation }} | {{ report.analogue2.analogueTechnicalCondition }} | {{ report.analogue2.analogueSourceOfInformation }} |
| 3 | {{ report.analogue3.analogueModel }} | {{ report.[analogue3](https://dbs.timeweb.com/?pgsql=87.249.53.97&username=myprojectuser&db=myproject&ns=public&select=notarius_report&order%5B0%5D=analogue1_id).analogueCost }} | {{ report.analogue3.analogueYear }} | {{ report.analogue3.analogueLocation }} | {{ report.analogue3.analogueTechnicalCondition }} | {{ report.analogue3.analogueSourceOfInformation }} |

Для учета разницы в стоимости автомобилей, аналогичных оцениваемому, были введены следующие корректировки:

Корректировка на торг. В результате сложившихся условий на рынках автомототехники цена реальной продажи на 2%, редко на 10% ниже стоимости, первоначально затребованной продавцом. В качестве скидки на торг принято среднее значение из диапазона скидки на торг для транспортного средства отечественного производства – 6% в соответствии с Результатами экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, за 4 квартал 2022 года.



Корректировка на год выпуска. Год выпуска объекта оценки {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в.:

Год выпуска аналога 1 - {{ report.analogue1.analogueYear }} - сопоставимый период, корректировка не применялась.

Год выпуска аналога 2 - {{ report.analogue2.analogueYear }} - сопоставимый период, корректировка не применялась.

Год выпуска аналога 3 - {{ report.analogue3.analogueYear }} - сопоставимый период, корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние. Данная корректировка учитывает разницу в техническом состоянии объектов аналогов и объекта сравнения. Различия в техническом состоянии можно оценить по дате и виду капремонта, по наработке моточасов (пробегу) и т.д. Поправку по фактическому состоянию рассчитывается исходя из внешнего осмотра объекта оценки и описания его технического состояния.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

Ки = (1 - (1 - Иоо) / (1 - Иос )) × 100%,

где Иоо – физический износ объекта оценки, определенный экспертным методом на основании данных заказчика и осмотра транспортного средства,

Иос – физический износ объекта сравнения, определенный на основании данных продавца.

Процент физического износа объекта оценки определяется в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8. Таблица. «РД 37.009.015-98. Методическое руководство по определению стоимости автомототранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Описание технического состояния АМТС | Оценка состояния | Износ, % |
| Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации | Новое | 0 - 10 |
| Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | Очень хорошее | 10 - 25 |
| На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. | Хорошее | 25 - 40 |
| С выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия | Удовлетворительное | 40-60 |
| Пригодно для дальнейшей эксплуатации. Требует выполнения работ по текущему ремонту агрегатов, кузова, частичного восстановления наружной окраски | Условно пригодное | 60-75 |
| Находится в эксплуатации. Требует значительного ремонта: номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), восстановления значительной части лакокрасочного покрытия. Требуемый ремонт все еще экономически целесообразен | Неудовлетворительное | 75-80 |
| Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен | Предельное | 80-100 |

Согласно сведениям Заказчика, техническое состояние объекта оценки - {{ report.objectOfAssessment.vehicleTechnicalCondition }}. Физический износ объекта оценки принят – {{ report.objectOfAssessment.physicalDeterioration }} %.

Физическое состояние аналога 1 - {{ report.analogue1.analogueTechnicalCondition }}. Физический износ - {{ report.analogue1.analogueDeterioration }}. Корректировка: {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueTechnicalConditionAdjustment }}

Физическое состояние аналога 2 - {{ report.analogue2.analogueTechnicalCondition }}. Физический износ - {{ report.analogue2.analogueDeterioration }}. Корректировка: {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueTechnicalConditionAdjustment }}

Физическое состояние аналога 3 - {{ report.analogue3.analogueTechnicalCondition }}. Физический износ - {{ report.analogue3.analogueDeterioration }}. Корректировка: {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueTechnicalConditionAdjustment }}

Корректировка на условия рынка для всех объектов сравнения равны нулю, так как объекты сравнения выставлены на продажу в период, не превышающий 1 года до даты оценки.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение не применяется для всех объектов–аналогов: объект оценки не требует проведения демонтажа или других подготовительных работ для его перемещения или перевозки в другой регион. Объекты оценки являются транспортными средствами и используются для транспортно-логичестических целей. Соответственно, местоположение указанного объекта оценки не оказывает влияние на их рыночную стоимость, а затраты на транспортировку/перемещение (в рамках делового оборота) могут быть учтены в скидке на торг, которая применена к объектам оценки.

**Таблица 9. Корректировки и расчет стоимости, сравнительным подходом** **{{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Элементы сравнения** | **ОО** | **ОА 1** | **ОА 2** | **ОА 3** |
| Стоимость, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueCost }} | {{ report.analogue2.analogueCost }} | {{ report.analogue3.analogueCost }} |
| Оцениваемые права | собств. | собств. | собств. | собств. |
| Корректировка, % |  | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueCost }} | {{ report.analogue2.analogueCost }} | {{ report.analogue3.analogueCost }} |
| Условия финансирования | собст.ср-ва | собст.ср-ва | собст.ср-ва | собст.ср-ва |
| Корректировка, % |  | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueCost }} | {{ report.analogue2.analogueCost }} | {{ report.analogue3.analogueCost }} |
| Условия рынка | {{ report.dateOfAssessment.strftime('%d.%m.%Y') }} | {{ report.analogue1.offerDate.strftime('%d.%m.%Y') }} | {{ report.analogue2.offerDate.strftime('%d.%m.%Y') }} | {{ report.analogue3.offerDate.strftime('%d.%m.%Y') }} |
| Корректировка, % |  | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueCost }} | {{ report.analogue2.analogueCost }} | {{ report.analogue3.analogueCost }} |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % |  | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueCost }} | {{ report.analogue2.analogueCost }} | {{ report.analogue3.analogueCost }} |
| Корректировка на торг, % |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueDiscount }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueDiscount }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueDiscount }} |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueAdjustedDiscount }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueAdjustedDiscount }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueAdjustedDiscount }} |
| Год выпуска | {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} | {{ report.analogue1.analogueYear }} | {{ report.analogue2.analogueYear }} | {{ report.analogue3.analogueYear }} |
| Корректировка, % |  | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueAdjustedDiscount }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueAdjustedDiscount }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueAdjustedDiscount }} |
| Техническое состояние | {{ report.objectOfAssessment.vehicleTechnicalCondition }} | {{ report.analogue1.analogueTechnicalCondition }} | {{ report.analogue2.analogueTechnicalCondition }} | {{ report.analogue3.analogueTechnicalCondition }} |
| Корректировка, % |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueTechnicalConditionAdjustment }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueTechnicalConditionAdjustment }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueTechnicalConditionAdjustment }} |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueAdjustedTechnicalCondition }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueAdjustedTechnicalCondition }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueAdjustedTechnicalCondition }} |
| Местоположение | Новосибирская область | {{ report.analogue1.analogueLocation }} | {{ report.analogue2.analogueLocation }} | {{ report.analogue3.analogueLocation }} |
| Корректировка, % |  | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueAdjustedTechnicalCondition }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueAdjustedTechnicalCondition }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueAdjustedTechnicalCondition }} |
| Весовые коэффициенты |  | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Средневзвешенная стоимость, руб. |  | {{ report.analogue1.analogueAdjustments.analogueAveragePrice }} | {{ report.analogue2.analogueAdjustments.analogueAveragePrice }} | {{ report.analogue3.analogueAdjustments.analogueAveragePrice }} |
| **Итоговая стоимость объекта оценки, руб.** | **{{ report.objectTotalCost }}** |  |  |  |

# 6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости и согласовании результатов включает следующие основные этапы:

• анализ полноты и достоверности использованной исходной информации для каждого применявшегося подхода;

• анализ диапазона стоимостей;

• ранжирование результатов, полученных в различных подходах оценки, по соответствию цели оценки и обеспеченности информацией;

• принятие экспертного решения.

Так как при расчете рыночной стоимости объекта оценки {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }} было принято решение отказаться от использования двух подходов: затратного и доходного, то итоговая рыночная стоимость автомобиля принимается равной стоимости, полученной в рамках одного подхода (сравнительного). Согласование результатов оценки рыночной стоимости не требуется.

**Таблица 10. Стоимость, полученная с помощью различных подходов оценки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Объект оценки | Доходный подход, рублей | Сравнительный подход, рублей | Затратный подход, рублей |
| 1 | {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }} | Не применялся | {{ report.objectTotalCost }} | Не применялся |

# 7 ВЫВОДЫ

**Рыночная стоимость автомобиля {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentModel }}, {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentYear }} г. в., VIN {{ report.objectOfAssessment.objectOfAssessmentVIN }}, на дату оценки {{ report.dateOfAssessment.strftime('%d.%m.%Y') }} г. округленно составляет:**

**{{ report.objectTotalCost }} {{ report.objectTotalCostWord }}**

Оценщик /С.И. Шишкин/

Директор ООО «Техноцентр» /И.А. Шишкин/

# ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ДОКУМЕНТЫ

Источники информации и нормативные документы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

3. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.1999 N 328.

9. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Книги, справочные и периодические издания:

1. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 4 квартал 2022 г.

2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики, https://rosstat.gov.ru/.

3. Официальный сайт Правительства Новосибирской области, https://www.nso.ru/.

4. Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, https://novosibstat.gks.ru/.

5. Сайт Аналитического агентства Автостат, https://www.autostat.ru/.

6. Сайт автомобильного Интернет-портала Дром, <https://www.drom.ru/>.

7. Сайт объявлений Авито, <https://www.avito.ru/>.

8. Сайт объявлений Авто.ру, <https://auto.ru/>.

Информация и документы, предоставленные Заказчиком:

{{ report.documentsOfReport }}

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## ДОКУМЕНТЫ

## ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

{{ report.analogue1.analogueSourceOfInformation }}

{{ report.analogue2.analogueSourceOfInformation }}

{{ report.analogue3.analogueSourceOfInformation }}

## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА







