,



445047, РФ, Самарская область, г. Тольятти, б-р. Рябиновый, д. 8, кв. 162, т+79608410070

[www.firstandbest.ru,](http://www.firstandbest.ru/) [firstandbest@rambler.ru](mailto:firstandbest@rambler.ru)

Филиал Точка Банк КИВИ Банк (акционерное общество) Расчётный счёт 40702810710050028680 в ГУ Банка России по ЦФОБИК банка 044525797

ИНН 6321308422, ОГРН 1136320006052, дата регистрации 11.03.2013 г.

Утверждаю Директор ООО «ФЭБ»

\_ Автушенко С.В.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ${orderNum}

# Определение рыночной стоимости движимого имущества в составе:

* ${object};

Дата оценки: ${evaluatinDate}

Дата составления отчета: ${orderDate}

Заказчик: ${customer}

г. Тольятти, 2023

Для заказчика с ФИО:${customer}.

Уважаемый заказчик ${customer}!

На основании договора от ${contractDate} ООО «ФЭБ» произвело оценку рыночной стоимости движимого имущества в составе:

* ${object};
* Оценка проведена на основании:

анализа правовой, технической и другой документации;

анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналоговые объекты, использования различных методов оценки.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в редакции Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ);

* ФСО № 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N 297. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
* ФСО № 2 Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015

г. N 298. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

* ФСО № 3 Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015

г. N 299. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

* ФСО № 10 Оценка стоимости машин и оборудования. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.15 г. № 328.

Отчет выполнен в повествовательной форме, основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета.

В рамках проведённых исследований, анализа и расчётов по стандартным подходам согласно Договора ${contractDate} установлено, рыночная стоимость движимого имущества в составе:

* ${object};

С уважением,

Директор ООО «ФЭБ» Автушенко С. В.

# ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект оценки: | Движимое имущество в составе:   * ${object}; | |
| Дата проведения оценки: | ${evaluatinDate} | |
| Дата составления отчета: | ${orderDate} | |
| Порядковый номер отчета: | ${orderNum} | |
| Основания для проведения оценки: | Договор на проведение работ по оценке № ${contractNum} | |
| Цель оценки: | ${cause}. | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | Сравнительным подходом: |  |
| Затратным подходом: | Обоснованный отказ от применения |
| Доходным подходом: | Обоснованный отказ от применения |
| Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб.: | |  |

1. **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

# ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки: | Движимое имущество в составе:   * ${object}; |
| Документы | ${customerDocument} |
| Правообладатель: | ${customer} |
| Цель оценки: | Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.3 ФСО № 2) – см. пункт «Вид определяемой  стоимости». |

|  |  |
| --- | --- |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: | -результаты оценки могут использоваться исключительно для вступления в права наследства;  -использование результатов оценки и Отчета об оценке в других целях недопустимо;  - результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки;  -результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев  -другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений – они будут отражены в Отчете  об оценке). |
| Вид определяемой стоимости: | Рыночная стоимость  Под рыночной стоимостью понимается 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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; * платеж за объект оценки выражен в денежной форме*.* |
| Дата оценки: | ${evaluatinDate} – далее по тексту *Дата оценки* |
| Срок проведения оценки: | 3 рабочих дня со дня предоставления Заказчиком документов |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: | *Ограничения:*  Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщиках, принимавших участие в работе) не могут быть использованы Заказчиком в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного разрешения Оценщика.  Оценщик отвечает за результат оценки стоимости объекта, определенной в Договоре на проведение оценочных работ. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.  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.  Результаты расчетов и представленные аналитические материалы Отчета базируются на информации о рыночной конъюнктуре по состоянию на дату оценки.  Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки.  [Оценка доли для нотариуса](http://www.c-a.ru/notary.htm) делается по упрощенным методикам только на основании баланса предприятия, без его корректировки, такой отчет может не учитывать какие-либо существенные обстоятельства, не отраженные в балансе,  но существенно влияющие на величину рыночной стоимости объекта оценки, а это может во многом повлиять, например, на размер денежной компенсации |

|  |  |
| --- | --- |
|  | одному из наследников при его отказе от прав на наследство.  *Допущения:*  Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.  Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в отчете.  Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние собственности и, как следствие, на Оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.  Экспертиза прав собственности не производилась. Оценка производится на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки  Оценщик исходил из предположения о достоверности документов и информации, предоставленных Заказчиком оценки. |
| Стандарты оценочной деятельности,  применяемые при проведении оценки: | * Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, принятый Государственной Думой 16 июля 1998 года с учетом изменений и дополнений; * Федеральные стандарты оценки: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-10; |

* 1. **СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сведения об оценщике | | |
| Фамилия, имя, отчество  оценщика | Автушенко Сергей Владимирович | |
| Информация о членстве в  саморегулируемой организации оценщиков | член НП СРО «Деловой союз оценщиков», Выписка из реестра  саморегулируемой организации оценщиков № 1465 от 12.02.2013г.; Свидетельство № 564 от 12.02.2013г; | |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной  деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 233904 от 2009, выдан Институтом профессиональной оценки г. Москва; Свидетельство о повышении квалификации № 076-2012 от 2012г., г. Москва; Квалификационный аттестат по направлению «Оценка  движимого имущества» 008574-КА2 № 00022688-2 от 25.06.2021 | |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-008121/22 от 05.02.2022 ООО Страховая  компания «Абсолют Страхование» страховая сумма – 300 000 руб., срок действия: с 09.02.2022 по 08.02.2023. | |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 14 лет | |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки | | Не привлекались |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью | |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ФЭБ» | |
| ОГРН | 1136320006052 | |
| Дата присвоения ОГРН | 11.03.2013 г. | |
| Место нахождения | Самарская область, г. Тольятти, б-р. Рябиновый, д. 8, кв. 162  [www.firstandbest.ru,](http://www.firstandbest.ru/) [firstandbest@rambler.ru](mailto:firstandbest@rambler.ru) | |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Договор страхования ответственности оценочной компании № 0011331683 от 14.05.2021 ООО Страховая компания «Зетта Страхование» страховая сумма – 5 000 000 руб., срок действия с  26.05.2021 года по 25.05.2022 года | |
| Сведения о независимости юр. Лица, с которым Оценщик  заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке» | | Требование о независимости выполнено |
| Сведения о Заказчике | | |
| Заказчик | ${customer} | |

# 13.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Заказчик обеспечивает оценщика всей необходимой документацией для оценки. Оценщик имеет право получать требуемую для оценки информацию о предприятии в средствах массовой информации и любых других местах, которые имеют свободный доступ. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика объекта оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается ее источник.
3. Финансовые и технико-экономические показатели предприятия, используемые в оценке, взяты и рассчитаны на основе бухгалтерской отчетности без проведения специальной аудиторской проверки ее достоверности и инвентаризации имущества.
4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое предприятие и его части, и учредительных документов не проводилась.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
6. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, ранней стоимости объекта, указанной в данном отчете.
8. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные, не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки бизнеса.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
10. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

**Ограничения и пределы применения полученного результата**

* 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
  2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
  3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
  4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
  5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
  6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
  7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.
  8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.
  9. [Оценка доли для нотариуса](http://www.c-a.ru/notary.htm) делается по упрощенным методикам только на основании баланса предприятия, без его корректировки, такой отчет может не учитывать какие-либо существенные обстоятельства, не отраженные в балансе, но существенно влияющие на величину рыночной стоимости объекта оценки, а это может во многом повлиять, например, на размер денежной компенсации одному из наследников при его отказе от прав на наследство.

# ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в редакции, действующей на дату составления отчета).

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

* ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297. Вступает в силу 29 сентября 2015 г.;
* ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N

1. Вступает в силу 29 сентября 2015 г.;

* ФСО N 3 Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N

1. Вступает в силу 29 сентября 2015 г.;

* ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования. Приказ Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. N 328;

Правила оценочной деятельности СРО «ДСО» от 20.12.2010 г. с последними изменениями и дополнениями;

* Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов»;
* Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03

«Составление отчета об оценке»;

* Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.02

«Оценка машин и оборудования», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2011 г.;

* Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.04

«Оценка стоимости движимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2011 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

# ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

При написании настоящего Отчета в качестве исходных документов и данных, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, были использованы данные, предоставленные Заказчиком.

Необходимо отметить, что при написании настоящего Отчета Оценщик также использовал сведения из различных источников: в т.ч., [https://www.avto.ru,](https://www.avto.ru/) аналитических обзоров и СМИ. Оценщик не проводил специальной проверки таких сведений и исходил из предпосылки, что данные сведения и информация получены из источников, заслуживающих доверия, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

# ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со Стандартами2 проведение оценки включает следующие этапы:

* + заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
  + сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  + применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  + согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

# 2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки №1 – ${object};

Оценка технического состояния Объекта оценки производится на основании данных Заказчика. Общая оценка технического состояния ТС: «${technicalCondition}».

# 2.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В соответствии с Российскими федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской федерации от 20 июля 2007 г. N 255

«Об утверждении федерального стандарта оценки» (ФСО №2)

**рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование Заказчика относительно стоимости объекта для целей принятия управленческих решений), производится расчёт рыночной стоимости объекта оценки.

# 2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие

«наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

**Вывод:** наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта, предложенного к оценке, будет использование согласно его прямому назначению, в качестве легкового автомобиля, прицепов, мотолодок и моторов.

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

* + 1. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

При проведении оценки в соответствии со Стандартами оценки должны использоваться три подхода – затратный, доходный и сравнительный, внутри которых могут быть различные методы и варианты расчетов. Каждый из подходов выделяет особые характеристики Объекта оценки, однако их совместное применение позволяет достаточно объективно определить величину стоимости Объекта оценки.

***Затратный подход*** основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении затратного подхода в своих расчётах по Объекту оценки.*

***Сравнительный подход*** основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов- аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость объекта данного типа. Кроме того, сравнительный подход, при развитом рынке и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости.

*Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение о применении сравнительного подхода в своих расчётах по Объекту оценки*.

***Доходный подход*** рассматривает Объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1).

*Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки*.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование сравнительного подходов для Объекта оценки является осуществимым и оправданным.

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

где k – количество аналогов,

Сo – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

*k*

*СO*  *Wi*  *Coi*

*i*1

Coi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене

i–го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость *k*

объекта оценки *Wi*  1

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

**FIRST&BEST COMPANY**

**оценочная компания ООО "ФЭБ"**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед.** | **Объект оценки №1** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Источник |  |  |  |  |  |  |  |
| Модель |  |  |  |  |  |  |  |
| Год выпуска |  |  |  |  |  |  |  |
| Цена продажи | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Форма кузова** |  |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка | руб. |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Дата продажи** |  |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка | % |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Комплектация** |  |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Условия продажи** |  |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка | % |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Наличие изменений VIN** |  |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Пробег** | т.км. |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| **Состояние** | % |  |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена | руб. |  |  |  |  |  |  |
| Весовой коэффициент |  |  |  |  |  |  |  |
| **Стоимость Объекта оценки №1** | руб. |  |  |  |  |  |  |

# Рыночная стоимость Объекта оценки №1, полученная в рамках сравнительного подхода, на Дату оценки составляет:

**FIRST&BEST COMPANY**

**оценочная компания ООО "ФЭБ"**

Расчет поправок цен предложений объектов-аналогов производился с учетом прав собственности, условий финансирования, типомоделей, условий продажи, условий рынка, пробега и износа возможного торга покупателя и продавца, даты предложения, функционального назначения, физического состояния и т.д., подробное описание которых приводится ниже.

*Корректировка на дату продажи*. В виду того, что Объект оценки и объекты аналогов позиционируются на открытом рынке, поправка не требуется.

*Корректировка на форму кузова*. В виду того, что у объекта оценки и у объектов- аналогов документы оформлены должным образом, поправка не требуется.

*Корректировка на условия финансирования.* Требуется в случае нетипичных расчетов между покупателем и продавцом. В виду того, что у объекта оценки и у объектов-аналогов условия финансирования идентичные, поправка не требуется.

*Корректировка на типомодель*. В виду того, что Объект оценки и объекты аналоги идентичны, поправка не требуется.

*Корректировка на торг.* При исследовании сложившейся ситуации на рынке в настоящее время, а также исходя из опыта проведения оценки множества объектов, величина поправки на торг составляет 5 %.

*Корректировка на пробег.* В результате анализа рынка б/у автомобилей и интервью с представителями этого сегмента рынка ([http://www.tiglev.com,](http://www.tiglev.com/) <http://www.car-on-line.ru/>) выяснено, что порядка 90% автомобилей в ходе предпродажной подготовки «отматывают» показания одометра. Исходя из вышеизложенного оценщик принял решение не применять поправку на пробег.

*Корректировка на год выпуска.* В виду того, что Объект оценки и объекты аналоги идентичные, поправка не требуется.

*Корректировка на состояние*. По данным заказчика, объект оценки участвовал в серьезном ДТП, после чего был восстановлен. Объекты-аналоги имеют состояние новых автомобилей. Оценщик принял решение учесть корректировку -0,30.

***Стоимость Объекта оценки*** как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

Со = (Ц1 \* К1 + Ц2 \* К2 + Цn \* Kn) / K1 + K2 + Kn,

где: Ц1,Ц2,Цn – скорректированные цены аналогов; К1,К2,Кn – веса

Для определения весовых коэффициентов был применен метод процентной разницы в ценах. Суть данного метода состоит в том, что аналог с большей процентной разницей между его первоначальной и скорректированной ценой характеризует меньшую ценовую вероятность, и потому ему присваивается меньший весовой коэффициент при определении итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

**${images}**