**Индивидуальный предприниматель**

**Мазуров Николай Николаевич**

ИНН 090100059421 Свидетельство № 0345

*Россия, КЧР, г. Черкесск, ул. Кавказская, 19, 3-й эт., оф. 309 тел./факс (87822)2-05-21*

# ОТЧЕТ № МР–83/09/20

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**ИМУЩЕСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | Министерство финансов Карачаево-Черкесской Республики |
| **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** | ИП Мазуров Н.Н. |

г. Черкесск

февраль 2021 г.

**Индивидуальный предприниматель**

**Мазуров Николай Николаевич**

ИНН 090100059421 Свидетельство № 0345

*Россия, КЧР, г. Черкесск, ул. Кавказская, 19, 3-й эт., оф. 309 тел./факс (87822)2-05-21*

20 февраля 2021г. Суюнчев М.Х.

**Уважаемый, Мурат Ханафиевич!**

В соответствии с Договором №83 на проведение оценки от 20.02.2021 года специалистом-оценщиком Мазуровым Н.Н. выполнена оценка рыночной стоимости имущества:

- Автомобиль Тойота камри, легковой, VIN XW7BK40K70S001641, 2009 г.в.;

Основываясь на фактах, предложениях и мнениях, примененных в настоящем анализе и методиках оценки, специалист-оценщик пришел к следующему заключению:

итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 20 февраля 2021 г. составила:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Номер | Год выпуска | Количество, ед. | Итоговое значение рыночной стоимости, руб. |
| Автомобиль Тойота камри, легковой, 2009 г.в. | Р014СР/09 | 2009 | 1,0 | 150 000,0 |
| **Итого:** | **-** | **-** | **-** | **150 000,0** |

Оценка рыночной стоимости проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

- Федеральными стандартами оценки:

- ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20мая 2015г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)";

- ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20мая 2015г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)";

- ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";

- ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015г. №328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)".

Характеристики оцениваемого имущества, источники использованной информации, тео­ретические и практические обоснования, позволяющие сделать вывод о стоимости объекта оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефону в г.Черкесске: (88782) 22-05-21.

Специалист - оценщик Мазуров Н.Н.

### **1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

## 1.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки: | Автомобиль Тойота камри, легковой, VIN XW7BK40K70S001641, 2009 г.в.; |
| Назначение объекта оценки: | Движимое имущество – транспортное средство; |
| Вид стоимости: | Рыночная стоимость; |
| Цель оценки: | Определение стоимости объекта оценки; |
| Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы: | Паспорт транспортного средства 09 ОЕ 056535; |
| Оцениваемые права: | Собственность; |
| Ограничение, обременения: | Нам неизвестны такие факты; |
| Текущее использование: | Используется по назначению; |
| Назначение оценки: | Для принятия управленческих решений; |
| **Данные о балансовой стоимости** | |
| Балансовая стоимость: | Данные не представлены; |
| Остаточная стоимость: | Данные не представлены: |
| **Сведения о собственнике** | |
| Собственник оцениваемого  имущества: | Министерство финансов Карачаево-Черкесской Республики, ИНН 0917012790, КПП 091701001, юр. адрес: 369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Комсомольская, 23; |
| **Сведения о заказчике** | |
| Заказчик работ: | Министерство финансов Карачаево-Черкесской Республики, ИНН 0917012790, КПП 091701001, юр. адрес: 369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Комсомольская, 23, в лице заместителя председателя правительства КЧР-Министра финансов КЧР Суюнчева Мурата Ханафиевича; |
| Основания проведения оценки: | Договор №83 на проведение оценки от 20.02.2021 г.; |
| Дата проведения оценки: | 20.02.2021 г.; |
| Дата осмотра: | 19.02.2021 г.; |
| Дата расчета: | 20.02.2021 г.; |
| Дата составления отчета: | 20.02.2021 г.; |

**1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.№135-ФЗ с последующими изменениями, в соответствии со Стандартами Ассоциации «МСО», Федеральными стандартами: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №.3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297, №298, №299 соответственно, ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015г. №328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования"

**Таблица 1. Результаты, полученные при применении подходов**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта оценки** | Затратныйподход, руб. | Сравнительныйподход, руб. | Доходный подход, руб. | Рекомендуемая величинаитоговойрыночнойстоимости(округленно), руб. |
| Автомобиль Тойота камри, легковой, 2009 г.в. | не применяется | 150 000,0 | не применяется | 150 000,0 |
| **Вес подхода:** | - | **100%** | **-** |
| **ИТОГО:** |  |  |  | **150 000,0** |

Специалист-оценщик Н.Н. Мазуров

**2. заданиЕ на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| Тип объекта оценки | Движимое имущество – транспортное средство; |
| Объект оценки | Автомобиль Тойота камри, легковой, VIN XW7BK40K70S001641, 2009 г.в.; |
| Характеристики объекта оценки | Автомобиль Тойота камри, легковой, VIN XW7BK40K70S001641, 2009 г.в.; |
| Правообладатель оцениваемого объекта | Министерство финансов Карачаево-Черкесской Республики, ИНН 0917012790, КПП 091701001, юр. адрес: 369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Комсомольская, 23; |
| Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы: | Паспорт транспортного средства 09 ОЕ 056535; |
| Цель оценки | Определение стоимости объекта оценки – транспортное средство; |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость; |
| Оцениваемые права: | Право собственности; |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для принятия управленческих решений; |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: | Стороны не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку;  Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение мотиваций собственников, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;  Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и стандартами оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки; |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.  Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.  При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.  Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком. |
| Основания проведения оценки: | Договор №83 на проведение оценки от 20.02.2021г.; |
| Перечень документов представленных Заказчиком и используемых Оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки | Паспорт транспортного средства 09 ОЕ 056535 (копия); |
| Дата оценки: | 20.02.2021г.; |
| Срок проведения оценки: | 20.02.2021 г.; |
| Дата составления отчета: | 20.02.2021г.; |

## 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в которой их оборот допускается законом, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного третьего лица.

В соответствии со ст.212 ГК РФ в РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования, распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

…

1. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Таким образом, понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения – физическое обладание этим имуществом, право пользования – возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения – возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом.

Другие вещные права:

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ)

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ)

- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ)

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренным статьями ГК РФ.

Приобретение права собственности

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

1. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
2. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
3. При этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

1. право собственности у приобретателя вещи возникает по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательств доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещи признается переданной ему с этого момента. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее. При этом а соответствии со статьями 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном удостоверении или государственной регистрации. Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а так же в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.
2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## *\*Оценщик выполнил оценку прав на оцениваемые объекты в предположении, что все документы, подтверждающие права, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Оцениваемое право считается достоверным.*

### 

### **3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | Министерство финансов Карачаево-Черкесской Республики, ИНН 0917012790, КПП 091701001, юр. адрес: 369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Комсомольская, 23, в лице заместителя председателя правительства КЧР-Министра финансов КЧР Суюнчева Мурата Ханафиевича; |
| Оценщик | Специалист - оценщик Мазуров Н.Н. (паспорт серия 91 13 № 663604, выдан 11.12.2013 года, Отделом ОФМС России по Карачаево-Черкесской Республике в г. Черкесске, код подразделения 090-001, ОГРН 306091724800052 от 05.09.2006 года) осуществляет оценочную деятельность в соответствии с действующими требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также на основании Свидетельства Ассоциации «МСО» (регистрационный № 0005 а ЕГР СРО от 11.12.2007 года, адрес: 344022, г.Ростов – на Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел.тел:  (863) 299-42-29, e-mail: [sro-mso@mail.ru](mailto:sro-mso@mail.ru)) № 345 от 15 января 2008 года. Мазуров Н.Н. имеет стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года.  Офис расположен по адресу: КЧР, г. Черкесск, ул. Кавказская, 19, оф. 309, тел.8-8782-22-05-21, e-mail: mazurov15@mail.ru.  Специалист - оценщик имеет Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 278279, выдан Мазурову Николаю Николаевичу в 2001 году «Международной академией оценки и консалтинга» и удостоверяет право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере – оценка стоимости предприятия (бизнеса).  Специалист -оценщик Мазуров Н.Н застрахован согласно требованиям закона «Об оценочной деятельности» №135ФЗ от 28.07.98г.:  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №006108-2 от 16.03.2018г.  Страхователь Оценщик Мазуров Николай Николаевич (ОАО «Военно-страховая компания», страховой полис № 20473В400В010, с 14.01.2021г. по 13.01.2022г. Страховая сумма 5.000.000 (пять миллионов) руб.). |

## 3.1.СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ (ЭКСПЕРТАХ)

В рамках настоящей оценки привлечение сторонних специалистов-экспертов не проводилось.

## 4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

1. Мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, социальных, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости объекта оценки.

2. Итоговая величина стоимости носит рекомендательный характер, не является обязательной при совершении сделки купли-продажи, принятия к залогу или иных сделок с оцениваемым имуществом, не принуждает стороны сделки к совершению купли-продажи, принятия к залогу или иным сделкам с оцениваемым имуществом именно по определенной в рамках настоящего отчета стоимости, а за все управленческие решения относительно оцениваемого имущества, принимаемые на основании сведений данного отчета и несущие прибыли и/или убытки, в полной мере несут ответственность принимающие эти решения стороны.

3. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей

4. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

5. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика, подписавшего Отчет.

## 4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

2.Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

3.При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

4.Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком.

5. В связи с тем, что дата оценки ретроспективна, и провести осмотр объекта оценки на дату оценки невозможно, оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период составления отчета об оценке лишь для ознакомления

6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, кроме, оговариваемых отдельными договорами.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

10. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

11. Ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

13. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки недвижимости.

**4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

*Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.*

### В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

* рыночная стоимость;
* инвестиционная стоимость;
* ликвидационная стоимость;
* кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

д) инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) специальная стоимость – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

**5. Содержание и объем работ**

**Таблица 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование этапов проведенной**  **работы** | **Отметка о**  **выполнении** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке | Проведено |
| 2 | Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| 3 | Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| 4 | Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки | Проведено |
| 5 | Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке. | Проведено |
| 6 | Осуществление расчетов | Проведено |
| 7 | Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки | Проведено |
| 8 | Составление и передача Заказчику Отчета об оценке | Проведено |

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНИ (ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а именно:

Паспорт транспортного средства 09 ОЕ 056535 (копия);

Кроме этого использовалась информация, полученная из интервью с заказчиком.

**7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

## 7.1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-10

Стандарты оценочной деятельности, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015г. №328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)".

Применяются на основании требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. от 21.07.2014г. №225-ФЗ).

## 7.2. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденными Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол №15 от 07.06.2012г.

Обоснование их применения: требования Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. от 21.07.2014г. №225-ФЗ).

При проведении настоящей оценки применение других стандартов оценочной деятельности не требуется.

**8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПРИНЯТЫМ РОССИЙСКИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ (В ТОМ ЧИСЛЕ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ)**

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной ил планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

**Оценка** - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Дата оценки** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

**Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Этика оценщика имущества** – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

**Транспортное средство** - устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. Транспортным средством также является прицеп (полуприцеп и прицеп-роспуск), не оборудованный двигателем и предназначенный для движения в составе с механическим транспортным средством.

**Автотранспортное средство -** механическое транспортное средство, имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг. Подразделяются на пассажирские, грузовые и специальные. В состав пассажирских автотранспортных средств входят легковые автомобили и автобусы. К грузовым автотранспортным средствам относятся грузовые автомобили, в том числе специализированные. К специальным автотранспортным средствам относятся автомобили со специальным оборудованием, предназначенным для выполнения различных, преимущественно нетранспортных, работ.

**Тип транспортного средства** - Один из основных классификационных признаков транспортного средства, определяющий его назначение и общее конструктивное исполнение.

**Условия эксплуатации** - Факторы, оказывающие наибольшее влияние на ухудшение технического состояния АМТС (износ АМТС). К ним относятся: режим движения и нагрузка на АМТС, дорожные и климатические условия, качество топлива, смазочных материалов, технического обслуживания и мастерства вождения.

**Идентификационный номер ТС (VIN)**- уникальный 17-значный номер, присваиваемый АМТС заводом-изготовителем.

**Риск** - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

**Процентная ставка** - относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

**Реальная процентная ставка** - процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

**Дисконтирование -** приведение экономических показателей разных лет к

сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

**Коэффициент (ставка) дисконтирования** - норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

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

**Объектом** - **аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена** *-* цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

**Затратами на воспроизводство объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Износ** - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

*Устранимое обесценение* есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

*Неустранимое обесценение* есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают следующие виды износа:

- *Физический износ* (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

- *Функциональный (или моральный) износ* (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

- *Внешний (или экономический) износ* вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

*Экономическая жизнь* - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

*Эффективный возраст* - время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки с учетом условий эксплуатации.

**Согласование результатов оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а так же достаточной достоверности используемой информации, обоснованности сделанный оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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, 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

*По тексту настоящего отчета дополнительно приводятся определения терминов и их источники, не приведенные в настоящем разделе, применяемые в законодательстве Российской Федерации, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах.*

**9. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

Профессиональные оценщики разработали логический и система­тический подход к определению стоимости собственности. Он реализу­ется через серию последовательных шагов, позволяющих принять во внимание все важные и сколько-нибудь значимые факты, которые могут повлиять на стоимость собственности.

Теоретической основой процесса оценки является единый набор оценочных принципов.

*Принципы оценки могут быть объединены в четыре группы:*

1. Принципы, основанные на представлениях собственника (пользова­теля).
2. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.
3. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
4. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.

К принципам, основанным на представлениях пользователя, отно­сятся:

* полезность;
* замещение;
* ожидание (предвидение).

Принцип полезности - объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику. Полезность - это способность собственности удовлетворять потребно­сти пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не за­платит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за дру­гую собственность, обладающей такой же полезностью.

Принцип ожидания. Стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми со­бытиями. Полезность объекта оценки связана со стоимостью прогнози­руемых выгод.

Принцип ожидания заключается в определении текущей стоимо­сти дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным объектом оценки.

*К принципам, связанным с эксплуатацией оценки, относятся:*

- остаточная продуктивность;

1. вклад;
2. сбалансированность;
3. возрастающие, и уменьшающиеся доходы (предельная производи­тельность);
4. экономическая величина;  
   экономическое разделение.

Остаточная продуктивность может быть результатом того, что земля дает возможность пользователю извлекать максимальные доходы или до предела уменьшать затраты. Собственность может быть оценен выше, если земельный участок позволяет обеспечить более высокий доход или его расположение позволяет минимизировать затраты.

Экономическая теория утверждает, что любой вид экономической деятельности обычно требует наличия некоторых факторов производст­ва: труд, земля, капитал, предпринимательская деятельность. Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, по­сле того как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринима­тельство.

Принцип вклада основывается на следующем: включение любого дополнительного фактора в объект оценки экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство этого фактора. Указанный прирост стоимости и явля­ется вкладом.

Принцип сбалансированности утверждает, что максимальный до­ход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства. Иными словами факторы производства должны находиться в пропорциональном соотношении друг с другом, чтобы обеспечить максимальные доходы владельцу объекта оценки.

Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов. Исходя из предыдущего принципа, изменение того или иного фактора производства приведет к изменению стоимости объекта оценки. Принцип возрастаю­щих и уменьшающихся доходов гласит, что по мере добавления ресур­сов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличи­ваться более быстрыми темпами по сравнению с темпами роста затрат вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на до­бавленные ресурсы.

Принцип экономической величины (экономического размера) - это характерный оптимальный размер объекта оценки, который наилуч­шим способом соответствует рыночным предпочтениям, преобладаю­щим на данном рынке. Отклонение от экономического размера, как пра­вило, приводит к снижению привлекательности и стоимости объекта.

Если земельный участок или предприятие слишком малы или слишком велики относительно требований рынка, то они могут потерять в стоимости.

Принцип экономического разделения - это такое сочетание иму­щественных прав, связанных с объектом оценки, при котором обеспечи­вается оптимальная структура текущих и ожидаемых выгод и как след­ствие - максимальная стоимость. Имущественные права могут быть раз­личными способами распределены во времени и пространстве.

*К принципам, связанным с действием рыночной среды, относят:*

1. принцип спроса и предложения;
2. принцип конкуренции;
3. принцип соответствия;
4. принцип зависимости;
5. принцип изменения.

Предложение и спрос - это ведущий фактор, влияющий на цене образование в рыночной экономике. Закон предложения и спроса - это экономическая закономерность, связывающая объем спроса, объем предложения и цены товаров на рынке. Когда объем предложения испроса сбалансированы, то рыночная цена как правило отражает затраты производства на оцениваемую собственность. Если рыночные цены больше затрат на производство, то объем предложения будет расти, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже затрат, то объем предложения будет падать. Цена находится в прямой зависимости с объемом предложения и в обратной с объемом спроса. Взаимодействие спроса и предложения формирует рыночные цены на собственность.

Конкуренция. Прогнозируя объем ожидаемых выгод, приносимых собственностью, аналитику нужно помнить, что конкуренция стимулирует постоянный переход ресурсов в те отрасли и сферы, где их использование приносит максимальную отдачу и способствует выравниваю доходов.

Принцип соответствия. Объект оценки, характеристики которого не соответствуют рыночным потребностям, скорее всего, будет оценен ниже среднего уровня. К характеристикам можно отнести уровни удобств и услуг, технологии, оснащенность производства и т. д.

С принципом соответствия связаны принципы регрессии и прогрессии. Регрессия имеет место, когда оцениваемый объект оценки характеризуется улучшением. Рыночная цена такого объекта не будет отражать его реальную стоимость и может быть даже меньше затрат не его производство. Эффект регрессии может проявляться в случае, когда оцениваемый объект существенно отличается в лучшую сторону от окружающих его по назначению и масштабу.

Эффект прогрессии - это положительное воздействие несоответствия на стоимость. То есть когда стоимость среднего по качеству объекта оценки завышается благодаря благоприятному окружению.

Принцип изменения. Объекты оценки постепенно изнашиваются. Изменение политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка, уровень цен и стоимость объектов. Стоимость объекта оценки, поэтому оценивается на определенную дату, которая указывается в отчете об оценке.

Принцип зависимости. Стоимость объекта оценки зависит от многих факторов внешней и внутренней среды, поэтому их необходимо тщательно изучать и использовать в оценке. Например, в оценке недвижимости существенную роль играет местоположение объекта, в оценке машин и оборудования - фактор износа.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования-синтез всех трех групп принципов, рассмотренных ранее. Наилучшим и наиболее эффективным использованием (ННЭИ) называется вариант, который:

*-* отвечает всем правовым требованиям и ограничениям;

- физически осуществим;

*-* экономически эффективен;

- максимально продуктивен.

Т. е. обеспечит объекту оценки наивысшую текущую стоимость, ННЭИ чаще всего используется в оценке недвижимости для определе­ния наилучшего варианта использования земельного участка или участка с постройками, используется также при определении наилучшего ва­рианта реструктуризации в оценке бизнеса и в других случаях.

***На стоимость объекта оценки оказывает влияние многообразие факторов внешней и внутренней среды.***

*Экономические факторы:*

* спрос на объект оценки;
* доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;
* продолжительность получения доходов;
* риск, связанный с объектом;
* степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);
* степень ликвидности объекта оценки;
* ограничения, наложенные государством или другими лицами на объ­ект;
* затраты на создание аналогичных объектов;
* соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты и др.

*Социальные факторы:*

* наличие и развитость инфраструктуры;
* демографическая ситуация и др.

*Политические факторы:*

1. состояние законодательства в области оценки, собственности, нало­гообложения и т. д.;

* политико-правовая ситуация в стране.

*Географические факторы, состояние окружающей среды.*

Хотелось бы обратить внимание на то, что характер (вид) финансирования (наличным или безналичным расчетом, с привлечением или без привлечения кредита и т. д.) не оказывает влияния на стоимость, а влияет только на цену объекта оценки.

**10. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**10.1. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

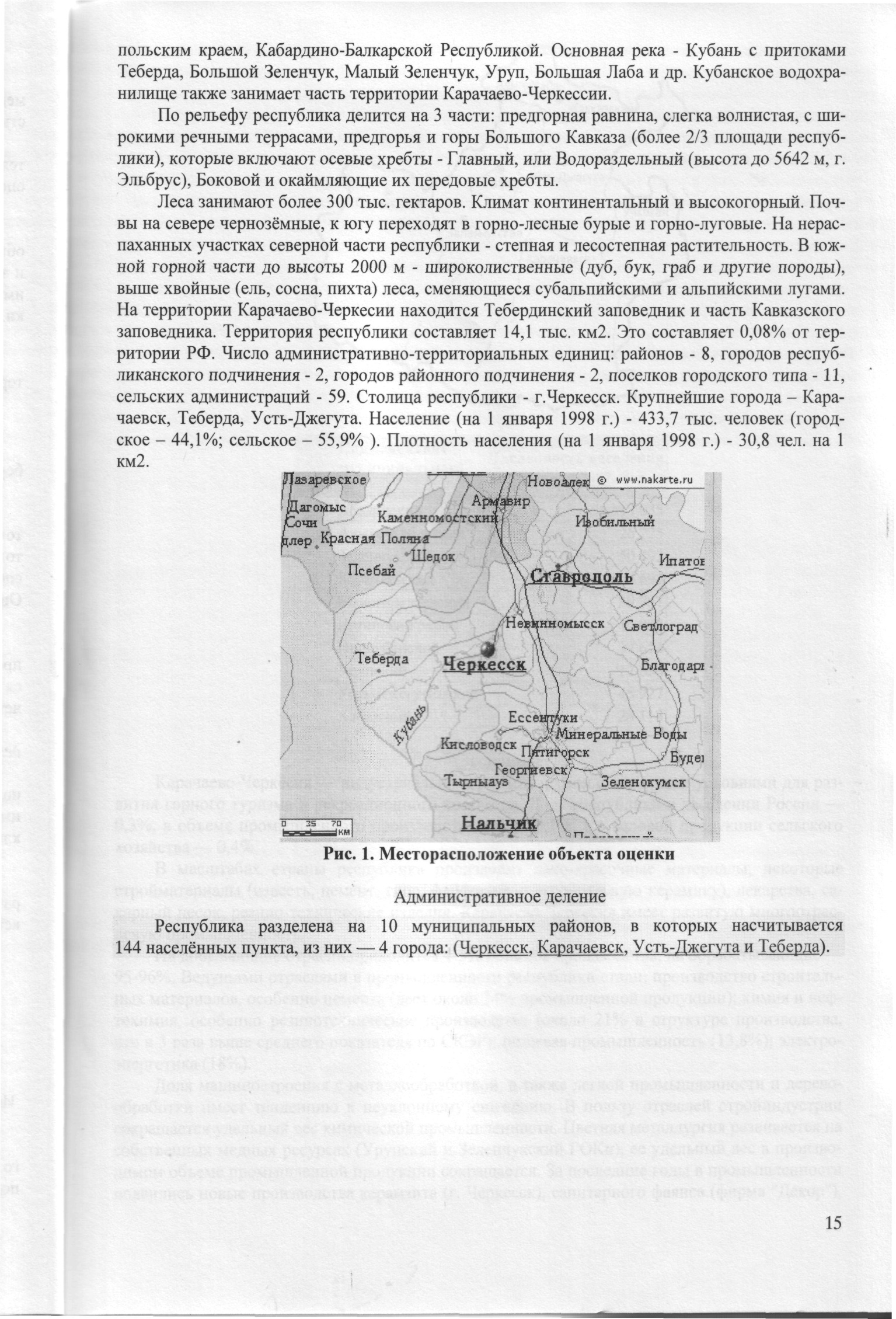
Источник информации сайт:

<http://k4r.info/index.php?option=com_content&task=view&id=3&Itemid=l>

Республика Карачаево-Черкессия является субъектом РФ, частью Южного Федерально­го округа и Северо-Кавказского экономического района. Образована в 1993 г. Республика рас­положена на северном склоне Большого Кавказа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Кабардино-Балкарской Республикой. Основная река - Кубань с притоками Теберда, Большой Зеленчук, Малый Зеленчук, Уруп, Большая Лаба и др. Кубанское водохра­нилище также занимает часть территории Карачаево-Черкессии.

По рельефу республика делится на 3 части: предгорная равнина, слегка волнистая, с ши­рокими речными террасами, предгорья и горы Большого Кавказа (более 2/3 площади респуб­лики), которые включают осевые хребты - Главный, или Водораздельный (высота до 5642 м, г. Эльбрус), Боковой и окаймляющие их передовые хребты.

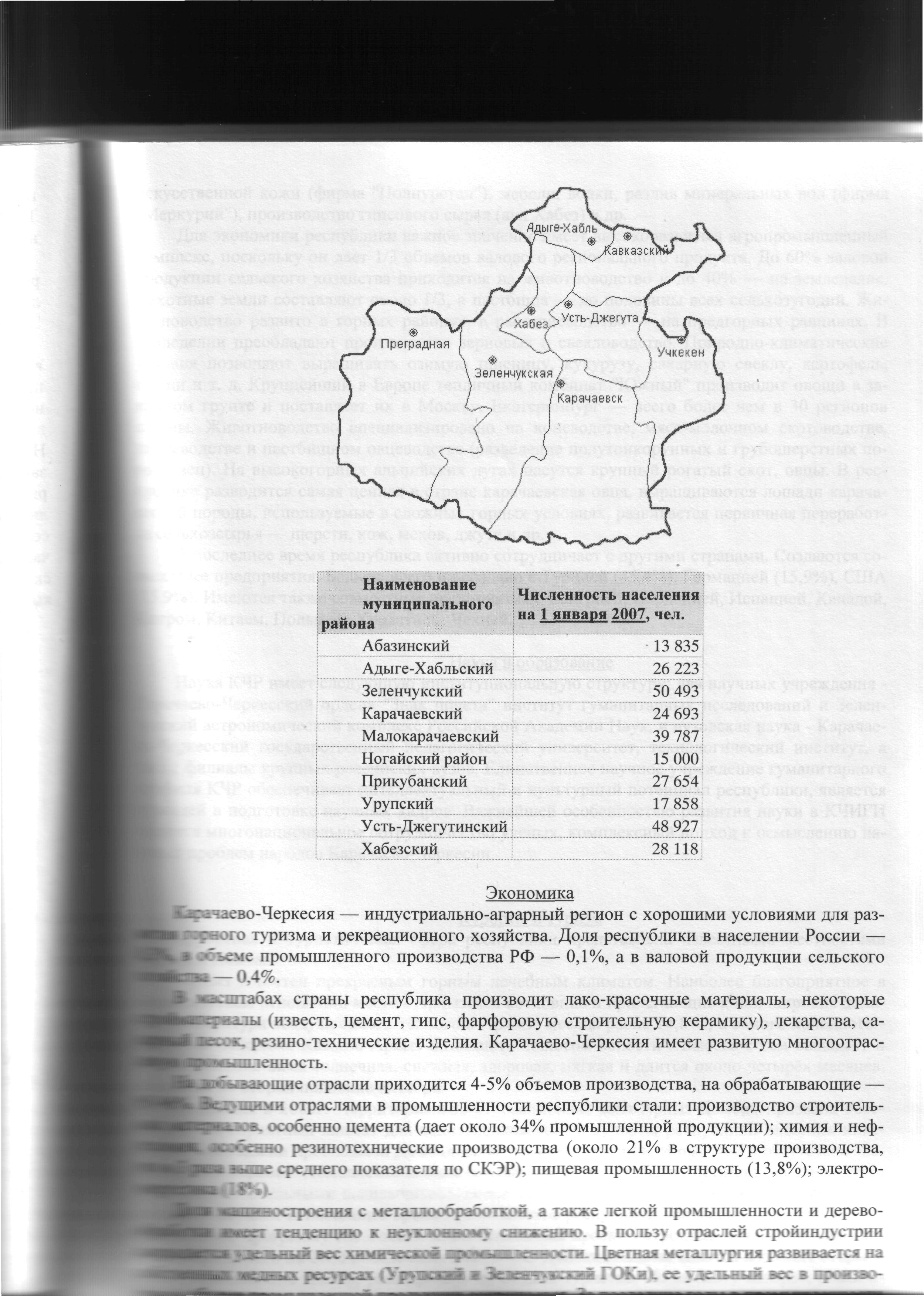
Леса занимают более 300 тыс. гектаров. Климат континентальный и высокогорный. Поч­вы на севере чернозёмные, к югу переходят в горно-лесные бурые и горно-луговые. На нерас­паханных участках северной части республики - степная и лесостепная растительность. В юж­ной горной части до высоты 2000 м - широколиственные (дуб, бук, граб и другие породы), выше хвойные (ель, сосна, пихта) леса, сменяющиеся субальпийскими и альпийскими лугами. На территории Карачаево-Черкесии находится Тебердинский заповедник и часть Кавказского заповедника. Территория республики составляет 14,1 тыс. км2. Это составляет 0,08% от тер­ритории РФ. Число административно-территориальных единиц: районов - 8, городов респуб­ликанского подчинения - 2, городов районного подчинения - 2, поселков городского типа - 11, сельских администраций - 59. Столица республики - г.Черкесск. Крупнейшие города - Карачаевск, Теберда, Усть-Джегута. Население (на 1 января 1998 г.) - 433,7 тыс. человек (город­ское - 44,1%; сельское - 55,9% ). Плотность населения (на 1 января 1998 г.) - 30,8 чел. на 1 км2.



**Рис. 1. Месторасположение объекта оценки**

Административное деление

Республика разделена на 10 муниципальных районов, в которых насчитывается 144 населённых пункта, из них — 4 города: (Черкесск, Карачаевск, Усть-Джегута и Теберда).



|  |  |
| --- | --- |
| **Муниципальное образование** | **Население** |
| [Черкесский городской округ](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3&action=edit&redlink=1) | 126 206 |
| [Карачаевский городской округ](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3&action=edit&redlink=1) | 38 119 |
| [Абазинский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B1%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 17 071 |
| [Адыге-Хабльский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D1%8B%D0%B3%D0%B5-%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 15 816 |
| [Зеленчукский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%87%D1%83%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 49 668 |
| [Карачаевский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 31 984 |
| [Малокарачаевский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 43 472 |
| [Ногайский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%81%D0%B8%D1%8F)) | 15 608 |
| [Прикубанский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BA%D1%83%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 29 097 |
| [Урупский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%80%D1%83%D0%BF%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 23 893 |
| [Усть-Джегутинский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%94%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D1%83%D1%82%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 50 400 |
| [Хабезский район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | 30 513 |

## 10.2.ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ, I КВАРТАЛ 2019 ГОДА

В процессе анализа общеэкономической ситуации рассмотрим основные факторы, влияющие на рынок недвижимости на макроуровне, которые непосредственно не связаны с конкретными объектами недвижимости:

Политические, финансово-экономические, социальные, демографические, научно-технические

Анализ политических факторов предполагает оценку экономической и социальной стабильности общества.

Стабильный темп роста стоимости недвижимости государства во многом обусловлен и зависит от темпов роста национальной экономики. Одним из основных показателей эффективности работы экономики страны является динамика ее валового внутреннего продукта.

Динамика ВВП[[1]](#footnote-2)

|  |
| --- |
| Согласно первой оценке, рост ВВП в I квартале 2019 года составил 0,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это совпадает с предварительной оценкой, опубликованной Росстатом ранее. |
| Объем ВВП России в I квартале 2019 г. составил 24 487,1 млрд рублей в текущих ценах. Дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%. |
|  |
| Росстат представляет первую оценку ВВП за I квартал 2019 года. Она базируется на оперативной статистической отчетности, полученной от предприятий и организаций, а также на данных Федеральной налоговой службы Российской Федерации, Центрального Банка Российской Федерации, ряда других ведомств и экспертных оценках при анализе недостающей информации. |
|  |
| Оценивая вклад отдельных отраслей, можно отметить, что наибольший рост индекса физического объема валовой добавленной стоимости к соответствующему периоду предыдущего года продемонстрировали добыча полезных ископаемых, а также финансовая и страховая деятельность. |
| Устойчивый рост индексов валовой добавленной стоимости в сырьевом сегменте коррелирует с динамикой индексов производства, опубликованных в ежемесячном докладе «Социально-экономическое положение России» (январь-апрель 2019 года, см.: <http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-04-2019.pdf>). Индекс производства за I квартал 2019 года к соответствующему периоду предыдущего года по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 104,7%. |
| Заметный рост отмечен также в таких отраслях, как предоставление услуг в сфере гостиничного бизнеса и общественного питания (рост на 4,8% по сравнению с I кварталом 2018 года), транспортировка и хранение продукции (рост на 3,1% по сравнению с I кварталом 2018 года), услуги в области культуры, спорта и индустрии развлечений (рост на 3,7% по сравнению с I кварталом 2018 года). |
| На замедление роста индекса физического объема ВВП к соответствующему периоду предыдущего года (в первом квартале 2019 года – 0,5%, а в I квартале 2018 года – 1,9%) повлияла, в первую очередь, ситуация в оптовой и розничной торговле, итоги деятельности по операциям с недвижимым имуществом и снижение производства в тепло- и электроэнергетике. |
|  |
| В частности, в ежемесячном докладе Росстата «Социально-экономическое положение России» за апрель 2019 года (см.: <http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-04-2019.pdf>) отмечено, что динамика оборота оптовой торговли в I квартале 2019 года к соответствующему периоду предыдущего года составила 93,3%. Кроме того, в докладе за март (см.: <http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-03-2019.pdf>) можно увидеть, что изменение стоимостного объема оборота организаций по виду деятельности «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (I квартал 2019 года к соответствующему кварталу 2018 года) составило 93,4 %. |

**Формирование ВВП по источникам доходов[[2]](#footnote-3):**

**Таблица 3.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в текущих рыночных ценах | | | | |
|  | *I квартал 2019 г.* | | *Справочно I квартал 2018 г.* | |
| *млрд*  *рублей* | *в* **%** *к итогу* | *млрд*  *рублей* | *в* **%** *к итогу* |
| **Валовой внутренний продукт** | **24487,1** | **100** | **22438,1** | **100** |
| в том числе:  оплата труда наемных работников (включая оплату труда и смешанные доходы, не наблюдаемые прямыми статистическими методами) | 12018,8 | 49,1 | 11260,6 | 50,2 |
| чистые налоги на производство и импорт | 2944,4 | 12,0 | 2685,7 | 12,0 |
| валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы | 9523,9 | 38,9 | 8491,8 | 37,8 |

**Ставка рефинансирования Банка России[[3]](#footnote-4).**

Ставка рефинансирования ЦБ РФ — это процент, под который Центробанк дает кредиты коммерческим банкам. Также ставка упоминается в законах в целях расчета пени и штрафов за неисполнение различных денежных обязательств. Ставка рефинансирования (она же ключевая ставка) ЦБ РФ на сегодня (29.07.2019) составляет 7,25% годовых. Ставка действует с 29 июля 2019 года по 6 сентября 2019 года. Срок действия установил ЦБ РФ.

**Финансово-экономические показатели:**

- [[4]](#footnote-5) **Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации в 2019 г.**

**Таблица 4.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *Март 2019 г. к* | | | *I квар-*  *тал 2019 г. к  I квар-талу 2018 г.* | *Справочно* | | | |
| *март 2018 г. к* | | | *I квар-тал  2018 г. к  I квар-талу 2017 г.* |
| ***февралю***  ***2019 г.*** | *декабрю 2018 г.* | *марту*  *2018 г.* | *февралю*  *2018 г.* | *декабрю 2017 г.* | *марту*  *2017 г.* |
| Индекс потребительских  цен | **100,3** | 101,8 | 105,3 | 105,2 | 100,3 | 100,8 | 102,4 | 102,2 |
| в том числе на: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| товары | **100,4** | 101,9 | 105,4 | 105,2 | 100,4 | 101,0 | 101,8 | 101,7 |
| продовольственные      товары | **100,5** | 102,6 | 105,9 | 105,8 | 100,5 | 101,4 | 101,3 | 101,0 |
| продовольственные        товары без плодо-       овощной продукции | **100,3** | 101,3 | 105,7 | 105,5 | 100,1 | 100,2 | 100,6 | 100,7 |
| непродовольственные     товары | **100,3** | 101,2 | 104,7 | 104,6 | 100,2 | 100,6 | 102,4 | 102,5 |
| услуги | **100,1** | 101,5 | 105,1 | 105,1 | 100,1 | 100,3 | 103,9 | 103,8 |
| Базовый индекс   потребительских цен | **100,3** | 101,3 | 104,6 | 104,4 | 100,1 | 100,4 | 101,8 | 101, |

- **Индексы потребительских цен на товары и услуги1) по Карачаево-Черкесской Республике в январе – марте 2019 года.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| на конец периода, в процентах  **Таблица 5.** | | | | | | | | |
|  | *Все товары*  *и платные*  *услуги* | | *в том числе* | | | | | |
| *продовольственные*  *товары (включая*  *алкогольные напитки)* | | *непродовольственные*  *товары* | | *платные услуги* | |
| *к*  *преды­дущему*  *периоду* | *к*  *декабрю*  *предыду­щего*  *года* | *к*  *преды­дущему*  *периоду* | *к*  *декабрю*  *предыду­щего*  *года* | *к*  *преды­дущему*  *периоду* | *к*  *декабрю*  *преды­дущего*  *года* | *к*  *преды­дущему*  *периоду* | *к*  *декабрю*  *предыду­щего*  *года* |
| ***2018 год*** | | | | | | | | |
| январь | 100,3 | 100,3 | 100,4 | 100,4 | 100,3 | 100,3 | 100,1 | 100,1 |
| февраль | 100,0 | 100,3 | 100,1 | 100,5 | 99,8 | 100,1 | 100,1 | 100,2 |
| март | 100,3 | 100,6 | 100,5 | 101,0 | 100,0 | 100,0 | 100,5 | 100,7 |
| ***I квартал*** | ***100,6*** | ***100,6*** | ***101,0*** | ***101,0*** | ***100,0*** | ***100,0*** | ***100,7*** | ***100,7*** |
| апрель | 100,3 | 100,9 | 100,4 | 101,4 | 100,3 | 100,4 | 100,0 | 100,8 |
| май | 100,2 | 101,0 | 99,7 | 101,1 | 100,8 | 101,1 | 100,1 | 100,8 |
| июнь | 100,2 | 101,2 | 99,6 | 100,7 | 100,7 | 101,8 | 100,5 | 101,3 |
| ***II квартал*** | ***100,6*** | ***101,2*** | ***99,7*** | ***100,7*** | ***101,8*** | ***101,8*** | ***100,6*** | ***101,3*** |
| июль | 99,8 | 101,0 | 98,8 | 99,5 | 100,2 | 102,0 | 100,9 | 102,2 |
| август | 100,1 | 101,1 | 100,0 | 99,5 | 100,1 | 102,1 | 100,2 | 102,4 |
| сентябрь | 100,4 | 101,5 | 100,3 | 99,8 | 100,2 | 102,3 | 100,7 | 103,1 |
| ***III квартал*** | ***100,3*** | ***101,5*** | ***99,1*** | ***99,8*** | ***100,5*** | ***102,3*** | ***101,8*** | ***103,1*** |
| октябрь | 100,4 | 102,0 | 100,6 | 100,4 | 100,1 | 102,4 | 100,7 | 103,8 |
| ноябрь | 100,8 | 102,8 | 101,7 | 102,0 | 100,4 | 102,8 | 100,1 | 103,8 |
| декабрь | 101,0 | 103,7 | 102,3 | 104,4 | 100,2 | 103,0 | 100,1 | 103,9 |
| ***IV квартал*** | ***102,2*** | ***103,7*** | ***104,6*** | ***104,4*** | ***100,6*** | ***103,0*** | ***100,8*** | ***103,9*** |
| ***2019 год*** | | | | | | | | |
| январь | 101,4 | 101,4 | 101,7 | 101,7 | 100,4 | 100,4 | 102,1 | 102,1 |
| февраль | 100,3 | 101,7 | 100,7 | 102,4 | 100,1 | 100,5 | 100,2 | 102,3 |
| март | 100,5 | 102,2 | 100,8 | 103,2 | 100,2 | 100,7 | 100,6 | 102,9 |
| ***I квартал*** | ***102,2*** | ***102,2*** | ***103,2*** | ***103,2*** | ***100,7*** | ***100,7*** | ***102,9*** | ***102,9*** |

- [[5]](#footnote-6)**Индексы производителей промышленных товаров по Российской Федерации на 2019.**

|  |
| --- |
| В марте 2019 г. по сравнению с февралем 2019 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 100,9%, по сравнению с декабрем 2018 г. – 98,9%(в марте 2018 г. по сравнению с февралем 2018 г. – 99,1%, по сравнению с декабрем 2017 г. – 100,3%). |
| на конец периода, в процентах |
| **Таблица 6.** |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | ***Март 2019 г. к*** | | | *Январь-март*  *2019 г. к*  *январю-марту*  *2018 г.* | *Справочно* | | | | | ***февралю  2019 г.*** | *декабрю 2018 г.* | *марту  2018 г.* | *март 2018 г. к* | | | *январь-март 2018 г. к*  *январю-марту 2017 г.* | | *февралю 2018 г.* | *декабрю 2017 г.* | *марту  2017 г.* | | Индекс цен производителей    промышленных товаров | **100,9** | 98,9 | 110,9 | 110,0 | 99,1 | 100,3 | 104,8 | 105,2 | | Добыча полезных ископаемых | **104,0** | 101,3 | 124,4 | 118,3 | 95,8 | 98,9 | 107,4 | 110,4 | | Обрабатывающие    производства | **99,6** | 97,6 | 107,4 | 108,3 | 100,1 | 100,9 | 104,3 | 103,7 | | Обеспечение электрической   энергией, газом и паром;   кондиционирование воздуха | **100,6** | 101,0 | 104,9 | 104,5 | 100,5 | 99,4 | 103,3 | 104,4 | | Водоснабжение; водоотведение    организация сбора и утилизации отходов, деятельность по  ликвидации загрязнений | **101,7** | 101,6 | 104,5 | 103,3 | 100,0 | 99,9 | 103,3 | 103,4 | |
| В марте 2019 г. в добыче полезных ископаемых увеличение цен на продукцию добычи и обогащения железных руд составило 8,2%, на сырую нефть – 5,5%. |
| При снижении цен в обрабатывающих производствах на 0,4% более всего снизились цены на отдельные виды нефтепродуктов: конденсат газовый стабильный – на 8,7%, пропан и бутан сжиженные – на 6,4%, бензин автомобильный – на 4,0%, топливо дизельное зимнее – на 3,4%. |
| Вместе с тем в производстве прочей неметаллической минеральной продукции на 5,0% выросли цены на полые стеклянные изделия, на 4,3% – абразивные и неметаллические минеральные изделия, не включенные в другие группировки. |

- [[6]](#footnote-7)**Индекс предпринимательской уверенности** **по Российской Федерации на май 2018 г.**

|  |
| --- |
| Росстат представляет итоги выборочного обследования потребительских ожиданий населения за II квартал 2019 года. |
| **Индекс потребительской уверенности**, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II квартале 2019 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. возрос на 1 процентный пункт и составил (-15%). |
|  |
| **image001** |
|  |
| **Индекс ожидаемых изменений экономической ситуации в России** на краткосрочную перспективу повысился с (-11%) в I квартале 2019 года до (-10%) во II квартале 2019 года. |
| Доля респондентов, положительно оценивающих  изменения в экономике России в течение следующих 12-ти месяцев, во II квартале 2019 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. уменьшилась на 1 процентный пункт и составила 15% (в I квартале 2019 г. – 16%). Доля негативных оценок уменьшилась до 29% (в I квартале 2019 г. – 33%). Доля респондентов, считающих, что экономическая ситуация в России останется прежней, возросла до 52% (в I квартале 2019 г. – 49%). |
|  |
| **Индекс произошедших изменений в экономике России**увеличился на 2 процентных пункта и составил (-19%) против (-21%) в I квартале 2019 года. |
| Доля респондентов, положительно оценивающих произошедшие изменения в экономической ситуации, по сравнению с I кварталом 2019 г.  увеличилась до 12% (в I квартале 2019 г. – 11%). Доля отрицательных оценок снизилась до 42%  против 45% в I квартале 2019 года. Доля нейтральных оценок увеличилась до 46% (в I квартале 2019 г. – 43%). |
|  |
| image002 |
| **Индекс ожидаемых изменений в личном материальном положении** во II квартале 2019 г. возрос на 1 процентный пункт и составил (-6%) против (-7%) в I квартале 2019 года. |
| Доля респондентов, ожидающих ухудшения своего материального положения в течение следующих 12-ти месяцев, по сравнению с I кварталом 2019 г. снизилась до 19% против 23% в  квартале 2019 года. Доля нейтральных оценок возросладо 67% (в I квартале 2019 г. – 64%). |
| **Индекс произошедших изменений в личном материальном положении** возрос на 2 процентных пункта и составил (-12%) против (-14%) в I квартале 2019 года. |
| Доля респондентов, положительно оценивающих изменения в своем материальном положении в течение года, во II квартале 2019 г. по сравнению с I кварталом 2019 г. увеличилась на 1 процентный пункт и составила 11%. Доля отрицательных оценок уменьшилась до 32% (в I квартале 2019 г. – 34%). |
| **image003** |
| **Индекс благоприятности условий для крупных покупок** повысился на 3 процентных пункта и составил (-26%) против (-29%) в I квартале 2019 года. **Индекс благоприятности условий для сбережений** возрос на 1 процентный пункт и составил (-36%) против (-37%) в I квартале 2019 года. |
|  |
| image004 |
|  |
| **Индекс потребительской уверенности по возрастным группам** |
| в процентах |
| **Таблица 7.** |
|  |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | *I квартал 2019 г.* | *II квартал 2019 г.* | *II квартал 2019 г. К*  *I кварталу 2019 г. (+,-)* | | Молодое поколение   (в возрасте от 16 до 29 лет) | -11 | -10 | +1 | | Лица среднего  возраста   (от 30 до 49 лет) | -16 | -15 | +1 | | Лица старшего возраста    (50 лет и более) | -19 | -16 | +3 |   **image005** |
| **Индекс ожидаемых изменений экономической ситуации в России** |
|  |
| в процентах  **Таблица 8.** |
|  |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | *I квартал 2019 г.* | *II квартал 2019 г.* | *II квартал 2019 г. к*  *I кварталу 2019 г. (+,-)* | | Молодое поколение   (в возрасте от 16 до 29 лет) | -7 | -8 | -1 | | Лица среднего  возраста   (от 30 до 49 лет) | -11 | -10 | +1 | | Лица старшего возраста    (50 лет и более) | -13 | -10 | +3 | |
| image006 |
|  |
| **Индекс потребительской уверенности в России и странах ЕС1)** |
| **Таблица 9.** |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | *Февраль 2019 г.2)* | *Май 2019 г.* |  | *Февраль 2019 г.2)* | *Май 2019 г.* | | **Россия** | **-16,5** | **-14,6** |  |  |  | | Австрия | -1,6 | 0,0 | Люксембург | -0,7 | 0,3 | | Бельгия | -11,1 | -8,4 | Мальта | 6,4 | 6,6 | | Болгария | -26,6 | -25,5 | Нидерланды | -6,3 | -7,8 | | Великобритания | -10,8 | -8,3 | Польша | 5,9 | 2,6 | | Венгрия | -4,4 | -5,0 | Португалия | -9,1 | -9,7 | | Германия | -0,2 | -1,4 | Румыния | -14,3 | -9,9 | | Греция | -33,3 | -29,5 | Словакия | -7,8 | -8,6 | | Дания | 3,1 | 6,0 | Словения | -6,8 | -7,9 | | Ирландия | -1,3 | 3,2 | Финляндия | 0,4 | -2,7 | | Испания | -5,4 | -3,7 | Франция | -11,6 | -9,5 | | Италия | -11,8 | -12,1 | Хорватия | -7,6 | -2,4 | | Кипр | -7,0 | -8,8 | Чехия | 3,7 | 0,1 | | Латвия | -6,6 | -3,6 | Швеция | -1,0 | -2,0 | | Литва | 5,2 | 6,3 | Эстония | 0,6 | 1,2 | | *1) Источник информации: электронная база данных Евростата (по всем странам, кроме России).*  *2) С учётом плановых обновлений данных Евростата.* | | | | | | |
|  |
|  |

**Анализ факторов регионального уровня (Карачаево-Черкесская Республика).**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| миллионов рублей  **Таблица 10.** | | | | | | | |
|  | *Март*  *2019* | *В % к* | | *Январь- март 2019 в % к январю- марту 2018* | *Справочно* | | |
| *март 2018 в % к* | | *январь- март 2018 в % к январю- марту 2017* |
| *марту*  *2018* | *февра­*  *лю*  *2019* | *марту*  *2017* | *февра­*  *лю*  *2018* |
| Индекс промышленного производства1"1 | х | 87,4 | 114,6 | 84,5 | 101,4 | 122,3 | 98,1 |
| Индекс производства по видам деятельности добыча полезных ископаемых | х | 86,0 | 93,9 | 95,0 | 89,0 | 99,7 | 100,4 |
| обрабатывающие  производства | х | 76,3 | 123,0 | 71,9 | 97,2 | 134,9 | 91,6 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | х | 107,2 | 110,0 | 102,1 | 116,3 | 110,5 | 112,6 |
| водоснабжение; водоотве­дение, организация сбора и утилизации отходов, дея­тельность по ликвидации загрязнений | х | 103,1 | 107,2 | 101,2 | 104,6 | 90,5 | 110,5 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по ви­дам деятельности2" добыча полезных ископаемых | 236,63) | 118,6 | 143,4 | 107,4 | 97,9 | 97,6 | к |
| обрабатывающие  производства | 1812,73) | 52,3 | 131,4 | 47,8 | 103,5 | 154,7 | 108,6 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 824,23) | 112,2 | 94,1 | 113,4 | 114,2 | 97,9 | 116,3 |
| водоснабжение; водоотве­дение, организация сбора и утилизации отходов, дея­тельность по ликвидации загрязнений | 90,83) | 107,3 | 106,9 | 105,4 | 102,9 | 102,3 | 104,3 |
| Продукция сельского хозяйства | 1425,5 | 96,8 | 102,1 | 98,7 | 96,9 | 103,7 | 103,4 |
| 1 По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспе­чение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотве­дение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".   * По показателям динамики - темп роста в фактических ценах. * Оперативные данные. | | | | | | | |

## 10.3.ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИПО РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ 2019 ГОДА[[7]](#footnote-8)

**Таблица 11. Основные экономические и социальные показатели по России, январь 2019 год, миллионов рублей**

|  |  |
| --- | --- |
| **I** | **ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ** |

|  | *Январь 2019г.* | *В % к* | | *Справочно* | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *январю 2018г.* | *декабрю 2018г.* | *январь 2018г. в % к* | |
| *январю 2017г.* | *декабрю 2017г.* |
| Валовой внутренний продукт,  млрд.рублей | 103626,61) | 102,32) |  | 101,63) |  |
| Индекс выпуска товаров и   услуг по базовым видам   экономической деятельности |  | 100,2 | 71,9 | 103,1 | 73,1 |
| Индекс промышленного   производства4) |  | 101,1 | 78,5 | 102,4 | 79,3 |
| Продукция сельского хозяйства,   млрд.рублей | 168,0 | 100,7 | 56,0 | 102,3 | 55,6 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 481,7 | 102,4 | 97,8 | 101,2 | 98,6 |
| в том числе   железнодорожного транспорта | 220,5 | 102,3 | 98,0 | 105,8 | 98,1 |
| Объем услуг в сфере   телекоммуникаций, млрд.рублей | 147,4 | 103,6 | 98,8 | 99,9 | 98,0 |
| Оборот розничной торговли,   млрд.рублей | 2489,3 | 101,6 | 74,7 | 102,9 | 75,2 |
| Объем платных услуг населению,   млрд.рублей | 785,7 | 100,8 | 90,6 | 102,9 | 91,6 |
| Внешнеторговый оборот,   млрд.долларов США | 63,95) | 103,56) | 103,17) | 121,56) | 111,57) |
| в том числе:  экспорт товаров | 41,4 | 110,2 | 102,2 | 120,3 | 112,2 |
| импорт товаров | 22,5 | 93,2 | 104,8 | 123,5 | 110,3 |
| Инвестиции в основной капитал,   млрд.рублей | 17595,08) | 104,32) |  | 104,83) |  |
| Индекс потребительских цен |  | 105,0 | 101,0 | 102,2 | 100,3 |
| Индекс цен производителей   промышленных товаров4) |  | 109,5 | 96,7 | 105,1 | 100,2 |
| Реальные располагаемые   денежные доходы9) |  | 98,7 | 50,0 | 99,010) | 50,7 |
| Среднемесячная начисленная   заработная плата работников  организаций: |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 411209) | 105,29) | 74,09) | 113,4 | 76,5 |
| реальная |  | 100,29) | 73,39) | 111,0 | 76,3 |
| Общая численность безработных  (в возрасте 15 лет и старше),   млн.человек | 3,7 | 93,6 | 99,1 | 91,3 | 101,0 |
| Численность официально   зарегистрированных безработных   (по данным Роструда), млн.человек | 0,7 | 94,2 | 105,8 | 86,7 | 100,3 |
| *1) Данные за 2018г. (первая оценка).*  *2) 2018г. в % к 2017 году.*  *3) 2017г. в % к 2016 году.*  *4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".*  *5) Данные за декабрь 2018 года.*  *6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*  *7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.*  *8) Данные за январь-декабрь 2018 года.*  *9) Оценка.*  *10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.* | | | | | |

# 11.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**1. Оцениваемый объект представляет собой транспортное средство – Автомобиль Тойота камри, легковой, VIN XW7BK40K70S001641, 2009 г.в.**

**Таблица 12. Характеристики объекта оценки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.Автомобиль Тойота камри, легковой, VIN XW7BK40K70S001641, 2009 г.в.** | | |
| **Марка, модель** | | Автомобиль Тойота камри |
| **Документ, содержащий сведения о характеристиках транспортного средства** | | Паспорт транспортного средства 09 ОЕ 056535 |
| **Модель, модель ТС** | | Тойота камри |
| **Идентификационный номер (VIN)** | | XW7BK40K70S001641 |
| **Тип ТС** | | легковой прочее |
| **Категория ТС** | | В |
| **Кузов (кабина, прицеп)** | | отсутствует |
| **Год выпуска** | | 2009 |
| **Регистрационный №** | | Р014СР/09 |
| **Шасси (рама)№** | | отсутствует |
| **Рабочий объем двигателя, куб.см.** | | 3456 |
| **Мощность двигателя, л.с.** | | 277 (203,7) |
| **Тип двигателя** | | Бензиновый |
| **Разрешенная максимальная масса, кг** | | 2050 |
| **Масса без нагрузки, кг** | | 1610 |
| **Цвет** | | Черный |
| **Назначение** | | Транспортное средство |
| **Способ использования** | | используется по прямому назначению |
| **Состояние основных узлов, агрегатов и систем** | | |
| **Описание технического состояния** | **Условно пригодно** (Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта) | |

**12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Международные  стандарты  оценки  определяют  наиболее  эффективное  использование имущества,  как  наиболее  вероятный  способ  его  эксплуатации,  который  является  юридически разрешенным,  физически  возможным,  разумно  оправданным,  экономически  обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.    
Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования машин и оборудования учитываются  четыре основных критерия:

**1.Критерий физической возможности**

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

**2.Критерий законодательной разрешенности**

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

**3.Критерий экономической целесообразности**

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объектов оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объектом оценки является движимое имущество – имущество в количестве 1-ой единицы, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его эксплуатация по прямому назначению в качестве транспортного средства.

**13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**13.1.МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ И ПОДХОДЫ ПРИ ОЦЕНКЕ МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

Оценка стоимости как наука базируется на ряде фундаментальных положений экономической теории и других смежных наук. Эти положе­ния в форме неких постулатов, которые обязательно должны учитывать­ся при оценке стоимости, называют общеэкономическими принципами оценки. Одними из первых данные принципы сформулировали амери­канские специалисты по оценке недвижимости Дж. Фридман и Н. Ордуэй. Общеэкономические принципы оценки в их содержательном аспекте являются едиными для всех видов имущества, но в то же время приме­нительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам их практическая интерпретация несколько меняется в отличие, например, от недвижимости.

Принципы оценки можно подразделить на следующие три группы:

1. принципы, основанные на представлениях владельца имущества;
2. принципы, обусловленные факторами функционирования объекта и его взаимодействия с другими объектами имущества;

- принципы, связанные с рыночной средой.

Первая группа включает принципы, основанные на представле­ниях владельца имущества.

***Принцип полезности*** заключается в том, что ключевым крите­рием стоимости объекта является его полезность, т.е. способность удов­летворять какие-то потребности людей. Исследовать полезность оце­ниваемого объекта, — значит, определить, для кого, для каких целей и в силу каких свойств интересен данный объект, кто принципиально может быть его возможным покупателем (инвестором), как может измениться полезность объекта в перспективе и под влиянием каких причин.

***Принцип замещения*** исходит из того, что цена на объект, кото­рую может предложить возможный покупатель, не превысит сложив­шиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты. На основе данного принципа построены широко распространенные в практике оценки методы сравнительного подхода, когда стоимость определяется сравнением с рыночными ценами на ана­логичные и идентичные объекты.

***Принцип ожидания*** подчеркивает готовность покупателя (ин­вестора) вложить свои средства на приобретение или на изготовление объекта в настоящее время, ожидая получение доходов (выгод) от вла­дения данным объектом в будущем. Данный принцип открывает воз­можность определить стоимость объекта на текущий момент времени на основе прогноза будущих доходов при эксплуатации объекта и прием­лемой для покупателя (инвестора) норме доходности на вложенный ка­питал. Тем самым закладывается методологическая база для реализации доходного подхода при оценке.

Вторая группа включает принципы, обусловленные факторами функционирования объекта и его взаимодействия с другими объектами имущества.

***Принцип формирования стоимости под влиянием факторов производства*** заключается в следующем. Оцениваемый машинный ком­плекс, с помощью которого производится какая-либо продукция или выполняются какие-либо работы, рассматривается как подсистема в производственной системе предприятия, доходность которой, как следу­ет из экономической теории, определяется четырьмя факторами: землей, трудом, капиталом и менеджментом. Чистый доход — результат дейст­вия всех четырех факторов, и поэтому на основе оценки дохода опре­деляется стоимость всей производственной системы. Для оценки стои­мости машинного комплекса нужно либо установить его долю (вклад) в формирование дохода всей системы, либо применить метод остатка, т.е. искомая стоимость комплекса получается вычитанием из стоимости всей системы стоимости других активов (недвижимости, земельного участка, нематериальных активов и гудвилла).

***Принцип вклада*** применительно к машинам и оборудованию со­стоит в том, что оснащение объекта дополнительными устройствами, расширяющими функциональные возможности объекта, не приводит к росту стоимости объекта на величину затрат по приобретению и уста­новке этих устройств. Вклад дополнительных устройств, в прирост стоимости объекта определяется тем, насколько повышается доходность функционирования объекта от применения этих устройств. Например, если технологическую машину оснастить роботом для автоматизации вспомогательных операций, то стоимость полученного технологического комплекса будет определяться производительностью, надежностью, экономичностью и другими показателями, влияющими на доходность его функционирования. Таким образом, любые добавочные элементы к машине оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости маши­ны превышает затраты на приобретение этих элементов.

***Принцип сбалансированности(пропорциональности)***примени­тельно к машинам, оборудованию и транспортным средствам следует понимать так, что все объекты, входящие в машинный комплекс, долж­ны быть согласованы между собой по пропускной способности и другим характеристикам. При несоблюдении данного принципа добавление еще одного или нескольких объектов в состав комплекса не дает адекватного роста производственной мощности, а, следовательно, и стоимости ма­шинного комплекса.

***Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования*** требует того, чтобы оценка стоимости объекта, который может быть ис­пользован по-разному, производилась при условии его наилучшего и наиболее эффективного использования. Применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам согласно этому принципу лю­бая машина должна оцениваться, допуская, что она применяется по пря­мому назначению, обеспечивается полная загрузка машины во времени и по мощности, соблюдаются правила технического обслуживания и ре­монта, поддерживается нормальный режим эксплуатации, рабочий пер­сонал имеет соответствующую квалификацию. Трудности с со­блюдением данного принципа возникают тогда, когда оценивают объек­ты, обладающие многофункциональностью и несколькими сферами применения. Например, трактор может применяться и на строительной площадке, и на сельскохозяйственных работах, и на промышленном предприятии. Доходность трактора в каждой сфере применения разная, соответственно разной будет и оцениваемая стоимость. В качестве базо­вой сферы применения для оценки трактора оценщик выберет ту, в ко­торой наиболее полно реализуются функциональные возможности этой машины.

*В третью группу входят принципы, непосредственно связанные с рыночной средой.*

***Принцип соответствия объекта требованиям рынка.*** Один и тот же объект разными категориями покупателей (инвесторов) оценива­ется по-разному. Например, комфортабельный легковой автомобиль вы­соко ценится в условиях города, тот же автомобиль не представляет осо­бой ценности для сельского жителя особенно в условиях бездорожья. Если в некотором регионе имеется много промышленных предприятий, то на местном региональном рынке будет повышенный спрос на станки, пресса и другие технологические машины, соответственно и цены на это оборудование будут не низкими. В силу данного принципа обя­зательным элементом процедуры оценки должен быть анализ рынка, ус­тановление соответствия оцениваемого объекта запросам рынка.

***Принцип ориентации на равновесные цены*** требует того, чтобы при оценке использовались равновесные цены аналогов. Из теории це­нообразования известно, что на нормально функционирующем рынке цены стабильны и стремятся к равновесному уровню, при котором на­ступает соответствие между спросом и предложением. Равновесные це­ны можно назвать также согласованными, справедливыми ценами, оди­наково выгодными и продавцам, и покупателям. Стоимость, рассчиты­ваемая при оценке по этим ценам, также становится справедливой стои­мостью.

***Принцип учета характера конкуренции*** состоит в том, что то­варные рынки могут существенно различаться по характеру и состоянию конкуренции и соответственно степени их монополизации. Характер конкуренции отражается на процессе ценообразования. Так, в условиях монополизированного рынка цены обычно искажены в пользу монопо­листа и содержат повышенную долю его прибыли. В условиях свобод­ного конкурентного рынка происходит уравнивание доходности вложе­ний, рентабельность продаж в ценах поддерживается примерно на ста­бильном уровне. Благодаря конкуренции экономическая структура цен становится стабильной и прозрачной, это открывает возможности ис­пользования затратного подхода при оценке стоимости.

***Принцип изменения (подвижности) стоимости*** требует учета фактора непостоянства стоимости одного и того же объекта во времени. Общеэкономическая инфляция в стране, а также сдвиги в структуре от­дельных товарных рынков вызывают динамику цен и соответственно стоимости. Отсюда следует требование о том, что каждая оценка стои­мости должна содержать указание о дате оценки, т.е. о том моменте ка­лендарного времени, на которое определена стоимость.

Машины, оборудование и транспортные средства — сложные, многокомпонентные изделия. При проведении оценки рыночной стои­мости этих объектов применяют не только перечисленные выше обще­экономические принципы, но и другие общепринятые в научных иссле­дованиях принципы и подходы, среди которых отметим такие, как сис­темный анализ, функциональный подход, статистическое моделирова­ние и принцип жизненного цикла.

**Системный анализ** предполагает рассмотрение оцениваемого объекта как сложной технической системы, состоящей из взаи­мосвязанных разнородных элементов и имеющей входы и выходы свя­зей с другими системами (внешней средой). Системный анализ включает такие операции, как структуризация системы, исследование связей меж­ду элементами и с внешней средой, определение параметров элементов и системы в целом. Системный подход может быть применен также при анализе технико-экономических показателей объекта. При этом ком­плексный показатель рассматривается как система частных показателей разного уровня.

**Функциональный подход** заключается в том, что любой матери­альный объект рассматривается как носитель определенных функций. Функции могут быть полезными и бесполезными. Наличие бесполезных функций приводит к неоправданному удорожанию объекта. При этом стоимость объекта исследуется как совокупная стоимость его функций. Принцип функционального подхода лежит в основе теории стоимостно­го анализа и стоимостного инжиниринга (известного в России под на­званием функционально-стоимостного анализа).

**Статистическое моделирование**— методология, опирающаяся на положения теории математической статистики и дающая оценщику инструмент для построения экономико-математических корреляцион­ных моделей. Как в оценке, так и в ценообразовании получили широкое распространение методы корреляционно-регрессионного и дисперсион­ного анализа для моделирования зависимости цены от технических па­раметров машин, а также для построения ценовых трендов. Статистиче­ское моделирование позволяет также произвести анализ ошибок резуль­татов оценки, разработать и обосновать экономические нормативы за­трат и рентабельности, которые затем используются в расчетах стоимо­сти.

**Принцип жизненного цикла** предполагает исследование пара­метров всех этапов жизни объекта: проектирование, изготовление, про­дажа, эксплуатация и утилизация. На каждом этапе жизненного цикла оценивают и анализируют доходы и расходы, т.е. денежные потоки. По­ложения теории жизненного цикла помогают решать такие практические задачи, как оценка эффективности функционирования объекта, прогно­зирование срока полезного использования (срока службы), оценка сте­пени старения (износа) объекта и другие.

Перечисленные выше принципы и подходы можно рассматривать как привлеченные из других наук для решения задач оценки стоимости. В то же время теорией и практикой оценки (Постановление Правитель­ства Р.Ф. №519 от 6 июля 2001г.) выработаны три методических осново­полагающих подхода: сравнительный, затратный и доходный.

**13.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**13.2.1. Сравнительный подход**

**Сравнительный подход**— совокупность методов оценки стои­мости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта - с ана­логичными объектами, в отношении которых имеется информация о це­нах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто на­зывается стоимостью замещения.

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при суще­ствовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слиш­ком монополизирован, то оценки этими методами становятся неточны­ми, а иногда и невозможными. Тем не менее, именно методы сравни­тельного подхода дают представление о действительно рыночной стои­мости объекта.

Рыночный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоя­нии. Основной используемый принцип — сопоставление, которое долж­но проводиться:

1. с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
2. с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок на отличия потребительских свойств и конструктивные отличия;
3. с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Выше говорилось о том, что в основе рыночного подхода лежит принцип сопоставления. При подборе аналогов предпочтение отдается тем единицам машин и оборудования, которые, так же как объект оцен­ки, выпущены тем же изготовителем и в той же стране.

После сопоставления и выявления всех факторов различия оцен­щик должен внести *поправки* в стоимости объектов-аналогов. Следует специально подчеркнуть, что все поправки относятся к аналогам, а не к объекту оценки. Целесообразна следующая очередность внесения по­правок:

1. поправки на техническую сопоставимость.
2. поправки к ценам на различия в условиях продажи.

*Поправки на техническую сопоставимость, различают на*:

1. типоразмер (мощность, грузоподъемность, производительность);
2. комплектацию (наличие дополнительных приспособлений и устройств);
3. возраст;
4. качество;
5. состояние, степень физического износа;
6. местоположение объекта при продаже (на месте его использования, на складе дилера).

*Рассмотрим наиболее часто встречающиеся поправки.*

На практике подобранные аналоги часто отличаются по мощности, производительности от машины — объекта оценки. В этом случае для определения поправки используются соотношения между ценами (за­тратами на изготовление) и главным параметром машин, в частности степенная зависимость:

**Р1/ Р2 =(N1 / N2) \*n**

где *Р1и Р2*— цены (затраты);

*N1; N2*— мощность, производительность или иной основной пара­метр сопоставимых машин;

**n**— показатель степени, часто называемый коэффициентом «тор­можения цены», зависящий от конкретного вида технических устройств.

Значения показателя степени (**n**)в формуле (1) определены для ря­да изделий машиностроения на основе специальных исследований, а также многолетней практики. Так, для тракторов средней мощности ис­пользуется значение 0,72, для экскаваторов — 0,8, для экструдеров, применяемых в переработке полимерных материалов, - 0,6-0,7 и т. д.

Формула (1) широко используется из-за ее простоты и достаточно высокой надежности. Вместе с тем надо учитывать, что такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов. Иными словами, оценщик должен иметь обширную, постоянно обновляемую базу данных по мно­гим видам технических устройств. Причем такую информацию необхо­димо собирать постоянно, как бы «впрок», так как в реальной отечест­венной практике оценщику приходится работать с самыми различными типами машин и оборудования и каждая следующая оценка, как прави­ло, проходит в совершенно другой отрасли техники.

Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на рынке аналогичного или схожего имущества.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемыми и сравниваемыми объектами.

**13.2.2. Затратный подход**

**Затратный подход**— совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восста­новления либо замещения объекта, с учетом его износа.

Затраты на изготовление объекта и его последующую реализацию - очень важный фактор в формировании стоимости. Методы затратного подхода предполагают обязательную оценку возможной полной себестоимости изготовления объекта и других затрат, которые несет изгото­витель и продавец. Эти методы незаменимы, если речь идет об объектах, которые практически не встречаются на открытом рынке и изготовляют­ся по индивидуальным заказам, к их числу относится специальное и  
уникальное оборудование. При оценке затратным подходом как бы мо­делируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и полу­чения достаточной прибыли. Поскольку методы затратного подхода ис­ходят не из реальных цен на аналогичные объекты, а из рассчитанных нормативных затрат и нормативной прибыли, то они, строго говоря, да­ют оценку не чисто рыночной стоимости, а так называемой «стоимости объекта с ограниченным рынком». В методах затратного подхода важную роль играет также оценка степени износа оцениваемого объекта, это объясняется тем, что получаемая вначале воспроизводственная или восстановительная стоимость объекта не учитывает износа и только на следующем этапе полученная оценка стоимости корректируется на факти­ческий износ объекта (физический, функциональный и внешний). Нередко в рамках затратного подхода, применяется индексный метод. Поскольку использование индексов цен для многих оценщиков -один из самых простых и эффективных способов решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие их динамику. Во многих странах органы государственной статистики публикуют индексы внутренних и внешнеторговых цен на отдельные товары и товарные группы. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

Основой для исчисления индексов внутренних оптовых цен слу­жат не цены конкретных сделок, а преимущественно номинальные цены. Поэтому публикуемые индексы дают лишь приблизительную картину динамики прейскурантных цен, а не цен фактических сделок. В зависимости от конъюнктуры на данный момент, условий сделки, в том числе условий платежа, объема продаж, конкретные цены будут в той или иной степени отличаться от прейскурантных цен.

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость оцениваемого объекта определяется, как сумма восстановительной стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль завода изготовителя.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости оцениваемого объекта на момент оценки в процентном выражении, под воздействием физических, функциональных и внешних факторов.

Бухгалтерские методы начисления износа носят формальный характер и показывают износ, как долю хронологического возраста объекта оценки в установленном нормативном сроке службы.

Износ и амортизация

Таким образом, одним из главных факторов, вызывающих умень­шение надежности машин с течением времени, является их износ. Износ - это технико-экономическое понятие, отражающее, с одной стороны, снижение уровня потребительских свойств машины и уменьшение ее работоспособности, а с другой стороны, соответствующее этим процессам снижение стоимости машины как объекта оценки.

Амортизация в бухгалтерском учете — это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением машины, на весь срок ее полезного использования. Очевидно, что расчет амортизации, каким бы способом он не проводился, не является оценочной процедурой. Остаточная стоимость, которая определяется при учете амортиза­ции, не является рыночной стоимостью, так как не учитывает состояния машины, ее полезности и возможного отставания от уровня современ­ных машин того же функционального назначения. Это учетная остаточ­ная стоимость машины. Примером, подтверждающим отсутствие связи между полезностью машины и ее остаточной балансовой стоимостью, является использование коэффициентов ускорения амортизации при ли­зинге, когда за три года эксплуатации машины у лизингополучателя ее балансовая стоимость практически приближается к нулю, а рыночная стоимость остается еще достаточно большой.

***Виды износа***

В зависимости от причин, вызвавших износ машины, различают три его вида:

1. физический износ — потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения;
2. функциональный износ — потеря стоимости машиной (объектом оценки) в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования;
3. внешний (экономический) износ — потеря стоимости машиной (объ­ектом оценки), обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

При определении стоимости подержанного оборудования с при­менением различных подходов не всегда приходится учитывать все три вида износа.

При использовании доходного подхода вообще не требуется спе­циальный учет какого-либо вида износа, так как влияние каждого из них проявится в величине дохода, создаваемого объектом оценки. Очевидно, что чем больше будет каждый из износов, тем меньше будет величина дохода и, соответственно, стоимость объекта оценки.

При использовании сравнительного подхода определение физиче­ского износа часто требуется для корректировки цен близких аналогов по степени износа. При этом функциональный и внешний экономиче­ский износы могут учитываться косвенно, через цены близких аналогов или идентичных объектов.

Лишь при использовании затратного подхода процесс определения стоимости *(С)* объекта оценки сводится к определению полной стоимо­сти воспроизводства *(Свс)* последующим учетом обесценения вследст­вие действия всех трех видов износа.

Важность учета всех трех видов износа при оценке машин и обо­рудования обусловлена следующими причинами:

• относительно небольшими (на фоне других активов) нормативными сроками службы большинства машин, что свидетельствует о существенности влияния физического износа на их стоимость;

1. высокой динамикой появления новых технологий, материалов и кон­струкций машин, способствующей их относительно быстрому функ­циональному износу;
2. относительно быстрым изменением спроса на многие виды продукции, производимые технологическим оборудованием, а также конкуренцией этой продукции с иностранными товарами, что приводит в ряде случаев к внешнему (экономическому) износу этого оборудования.

**Методы определения различных видов износа.**

**Физический износ**

При оценке машин и оборудования определение и учет износа не­обходимы в связи с его существенным влиянием на стоимость объектов оценки. Обычно износ машины, в первую очередь физический, приводит к ухудшению технических показателей, что неминуемо отражается на ее стоимости. В общем случае стоимость *(С)* и физический износ машины связаны простой зависимостью

**С = Св - Сиз физ. = Свх (1 - Киз.физ)**

где; Св — полная стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) машины, Сиз.физ— стоимость физического износа маши­ны, Киз.физ.— коэффициент ее физического износа.

Как видно из (2), К из.физ. представляет собой долю восста­новительной стоимости, которую машина потеряла вследствие физического износа, а произведение является стоимостью физического износа.

**К из.физ**х**Св = С из.физ*.***

Потеря машиной своих первоначальных показателей при экс­плуатации — неотвратимый процесс, протекающий с большей или меньшей интенсивностью в зависимости от конструкции машины и ус­ловий ее использования. Предельным состоянием здесь является момент выхода этих показателей за допустимые границы.

Начиная с этого момента, машина нуждается в восстановлении своей работоспособности, что достигается ремонтом ее узлов и элемен­тов, модернизацией, заменой износившихся деталей, регулировкой и т.п.

Ни одна машина, какой бы совершенной она не была, не может обойтись без ремонта и технического обслуживания, которые являются неотъемлемой частью ее нормальной эксплуатации.

Для восстановления работоспособности и замедления процессов износа машин применяются различные системы организации их ремон­та. Однако основу любой такой системы на предприятии обычно состав­ляют периодические плановые ремонты, которые производятся через равные, заранее назначенные промежутки времени. Такую систему на­зывают системой планово-предупредительных ремонтов (ППР).

Однако при проведении оценки машин, особенно массовой, при­менение методов прямой оценки физического износа — затруднительно по указанным выше причинам. Кроме того, их применение не дает оценщику прямого ответа на вопрос о влиянии состояния машины на ее стоимость.

Существующие методы определения физического износа, ис­пользуемые при оценке, опираются на:

а) нормативы планово-предупредительного ремонта и технического об­служивания, разработанные для разных видов машин, оборудования и транспортных средств;

б) нормативные сроки службы при оговоренных условиях эксплуатации.

Известны следующие методы определения степени физического износа машин при их оценке:

1. метод экспертизы физического состояния;
2. метод эффективного возраста (срока службы);
3. метод средневзвешенного хронологического возраста;
4. метод экспертно-аналитический;
5. метод ухудшения главного параметра.

**13.2.3. Доходный подход**

**Доходный подход**— совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его по­лезного использования как основной фактор, определяющий современ­ную величину стоимости объекта. В исчислении совокупного дохода от объекта за ряд лет его жизни методы доходного подхода используют приемы, известные из теории сложных процентов.

Методы доходного подхода (метод капитализации и дисконтиро­вание денежных потоков) опираются на такие отмеченные выше прин­ципы, как *принцип ожидания, учета факторов производства, наилучше­го и полного использования, вклада.*

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный ком­плекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Приме­нение методов доходного подхода сталкивается с тем ограничением, ко­гда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцени­ваемого объекта в силу того, что этот объект не производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социаль­ное значение, чем экономическое.

Практические методы оценки стоимости разных видов машин, оборудования и транспортных средств сочетают в себе элементы не­скольких подходов, а их отнесение к тому или иному подходу делается по преобладающему признаку. Наличие расчета затрат не является при­знаком того, что это обязательно затратный подход. Без расчета затрат не обходится ни один метод доходного подхода, когда нужно опреде­лить чистый доход. Расчет затрат можно обнаружить в типичном пред­ставителе сравнительного подхода — методе прямого сравнения, когда вносят корректировки чисто затратного характера (на устранение разли­чий цен в затратах на транспортные, складские, страховые и таможен­ные операции, на приобретение дополнительных устройств и т.д.).

В то же время применение каждого подхода дает оценку стои­мости одного и того же объекта с разных позиций. Поэтому неслучайно требование выполнения дублирующих расчетов стоимости с примене­нием трех подходов (сравнительного, затратного и доходного) и согла­сование получаемых оценок зафиксированы в ряде стандартов оценки. Соблюдение этого требования в полном объеме приводит к повышению трудоемкости оценочных работ, как минимум, втрое. Вопрос же о том, насколько это повышает достоверность оценки, остается открытым. В самом деле, если использован надежный и адекватный для данной си­туации метод оценки, то можно ли повысить достоверность результатов, применяя параллельно другой, менее точный метод? Не внесем ли мы при этом дополнительные ошибки от такого согласования результатов? И почему для достижения точности нужно пользоваться методами, вы­текающими только из разных подходов? Эти вопросы давно волнуют оценщиков и являются предметом оживленных дискуссий.

Вероятная цена сделки, которую стремится определить оценщик, является компромиссной между ценами предложения и спроса. Извест­ные подходы к оценке в основном сориентированы либо на цену пред­ложения, либо на цену спроса. Чтобы смоделировать этот компромисс, оценщику приходится применить методы разных подходов и путем согласования полученных результатов подойти к вероятной цене сделки, т.е. к рыночной стоимости.

Если оценщик использует какой-либо метод *затратного подхода,* то он, применяя экономическую информацию о нормах расхода и ценах ресурсов, полученную от производителей или продавцов, невольно вос­производит процесс затратного ценообразования и выходит в итоге на затратную цену предложения. В силу этого оценка стоимости, как пра­вило, получается завышенной, если, конечно, не допущены серьезные ошибки в привлекаемой исходной информации.

Если оценщик использует метод *сравнительного подхода,* то «за­тратный дух» получаемого результата значительно меньше, но все равно он остается. Это связано с тем, что оценщик применяет документально подтвержденную ценовую информацию на аналоги. А берет он эту ин­формацию, чаще всего, из ценовых фирменных каталогов и прайс-лис­тов, т.е. оперирует все теми же ценами предложения. В итоге завышение результата остается, хотя и весьма умеренное.

Среди известных подходов прямой путь к прогнозу цены спроса дает только *доходный подход.* Стоимость, рассчитываемая каким-либо методом доходного подхода, представляет собой верхнюю предельную цену, на которую может согласиться покупатель (инвестор), руково­дствуясь здравым смыслом сопоставления своих сегодняшних затрат с будущими доходами от владения покупаемым товаром. Естественно, для покупателя (инвестора) цена тем выгоднее, чем она ниже. В то же время чем ниже цена, тем ниже вероятность сделки по приобретению данного товара. Учитывая то, что покупатель, как и продавец, заинтересован в сделке, он может согласиться на некоторый прирост своей цены. Изло­женные соображения позволяют сделать вывод о том, что в общем слу­чае оценка на основе доходного подхода дает несколько заниженный ре­зультат, если, конечно, не допущены ошибки в выборе исходных данных при расчете будущих доходов и расходов.

Изложенный выше взгляд на вопрос о согласовании результатов оценки, получаемых от разных подходов, позволяет прийти к следую­щим выводам. Результат, наиболее близкий к понятию вероятной ры­ночной цены, получают с помощью методов сравнительного подхода. Сопоставление этого результата с результатом от затратного или доход­ного подхода в лучшем случае мало что дает. А вот оценка рыночной стоимости на основе затратного или доходного подхода обязательно ну­ждается в проверке сопоставлением с оценкой каким-либо другим под­ходом.

При определении стоимости машин и оборудования в оценочной практике принято выделять два типа стоимости:

1. *«Стоимость в пользовании»,* когда предполагается дальнейшее использование объекта оценки на том же месте и в тех же целях, даже в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке.
2. *«Стоимость в обмене»* («стоимость при перемещении»), когда пред­полагается возможная продажа объекта оценки на свободном, открытом и конкурентном рынке и при этом как минимум предусматрива­ется либо изменение места расположения объекта, либо альтернативное существующему, использование.

Доходный метод включает в себя три основных приема. Согласно первому — *методу дисконтированных чистых доходов* — стоимость оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уравнением доходов. В соответствие со вторым — *методом капитализации дохода* — делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Третий метод — *метод равноэффективного аналога* — предполагает, подбор функционального аналога (базисного объекта), который выполняет одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям (выполняется в том случае, если сложно применить метод дисконтированных чистых доходов или метод капитализации дохода). В этом случае, также присутствует оценка дохода от объекта, но не в полном объеме, а только в той его части, на которую доход от оцениваемого объекта отличается от дохода от функционального аналога. На прямую применительно к оцениваемому транспортному средству эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только транспорт, но также здания, сооружения, оборотные фонды не материальные активы и т.д. Доход от использования данного имущества, как вспомогательного средства производства, проявляется косвенным образом и прямых данных о величине чистого операционного дохода, который генерирует непосредственно имущество оцениваемого типа, в СМИ нет. Кроме того, на дату оценки Заказчиком не представлена достоверная информация, позволяющая прогнозировать доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы. Поэтому прогнозировать доходную эксплуатацию объекта оценки в будущем не представляется возможным, и Оценщик вынужден отказаться от использования доходного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого имущества.

* Заключение по выбору подходов и методов оценки для объекта оценки.

Учитывая вышесказанное в настоящем отчете предполагается использование одного подходов к оценке объекта – сравнительного.

*Заключение: рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета будет рассчитана в рамках сравнительного подхода.*

**14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость оцениваемого объекта определяется, как сумма восстановительной стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль завода изготовителя.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости оцениваемого объекта на момент оценки в процентном выражении, под воздействием физических, функциональных и внешних факторов.

Бухгалтерские методы начисления износа носят формальный характер и показывают износ, как долю хронологического возраста объекта оценки в установленном нормативном сроке службы.

Затратный подходосновывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

То есть стоимость транспортного средства ТС при применении затратного подхода определяется затратами, которые необходимо произвести для создания идентичного транспортного средства сегодня: ***полной стоимостью воспроизводства*** (или же аналогичного транспортного средства – ***стоимость замещения***) с последующим уменьшением ее на величину, обусловленную физическим, функциональным и экономическим износом.

В настоящее время в практике оценки сложил­ся определенный алгоритм выбора базы при затратном подходе:

* Если объект оценки еще производится, то, как правило, ка­ких-либо существенных изменений в его конструкции, приме­няемых материалах и технологии производства еще не произош­ло. В этом случае оценка может быть произведена как оценка стоимости воспроизводства
* Если объект оценки достаточно старый и снят с производства, то использовать его стоимость воспроизводства в качестве базы расчета не имеет смысла, так для производства современ­ных машин такого же функционального назначения уже приме­няют новые материалы, конструкции и технологии. В этом слу­чае при эквивалентной полезности объекта оценки и современ­ного аналога окажется, что стоимость воспроизводства больше стоимости замещения. Поэтому в этом слу­чае оценка может быть произведена как определение стоимости замещения.

**Данный подход не применялся, поскольку отсутствует достаточная и достоверная информация, позволяющая применить данный подход.**

**15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ**

**ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным объектам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. Так же вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобное имущество на рынке представлено единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Рыночный (сравнительный) подход определения стоимости заключается в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту.

Сравнительный подход является основным для оценки машин и оборудования. Он основан на принципе подстановки или замещения, который подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за оцениваемое имущество больше, чем стоит его замещение, т.е. приобретение на открытом, свободном и конкурентном рынке аналогичного нового объекта (или объекта, бывшего в употреблении) с учетом поправок на физический и функциональный износ и экономическое устаревание объекта оценки.

Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации - текущих рыночных цен на машины и оборудование, созданием баз данных, с выбором аналогов, адекватных оцениваемым объектам, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналогов и оцениваемого объекта.

Статистический метод, основанный на достижениях математической статистики, и метод корректировок, основанный на здравом смысле. Задача заключается в том, чтобы, разумно комбинируя эти два подхода, получить результат, достаточно достоверный и убедительный для читателя отчета об оценке.

Статистика изучает связи между явлениями. Если за явлением Х всегда следует явление Y, то такая связь называется жестко детерминированной или функциональной. Можно сказать, что вероятность того, что за явлением Х последует явление Y, очень велика. Если за событием Х событие Yследует с некоторой конечной вероятностью, то говорят о статистических (вероятностных) связях.

Задача Оценщика заключается в том, чтобы определить зависимость между стоимостью (результативный признак - Y) и некоторыми измеряемыми величинами (факторные признаки - X). То есть необходимо установить вид и параметры уравнения Y= f(Xl, X2, ..., Xn), которое называется уравнением регрессии или регрессионной моделью.

Статистические зависимости, оперирующие средними значениями величин, называются корреляционными. Если величина Х детерминирована и влияет на средние значения Y, то говорят о регрессионных зависимостях и регрессионном анализе. Если предполагается, что искомая зависимость описывается уравнением прямой, то говорят о линейной модели. Если зависимость - уравнение кривой, то говорят о нелинейной модели. Если фактор-признак один, то это одномерная модель (парная регрессия), в противном случае - многомерная.

В принципе, количество признаков-факторов nстремится к бесконечности, но среди них много таких, которые влияют на результативный признак не существенно.

Оценщик отбирает те признаки-факторы, которые существенно влияют на стоимость. Затем строится подходящая регрессионная модель, оценивается ее достоверность и подставляются в нее признаки-факторы (параметры) объекта оценки.

Как оценить результат такого решения?

Один из способов - проанализировать коэффициент детерминации R2. Чем R2 ближе к 1, тем большая часть отличий между «экспериментальными» и расчетными данными объясняется влиянием X, то есть тем лучше принятая регрессионная модель объясняет наблюдаемые данные.

Оценка автотранспортных средств проводилась на основе Intemet-сайтов, где можно найти большое количество объявлений о продаже б/у автомобильной техники: В Приложении 1 к Отчету приведены аналоги оцениваемых ТС.

Вносимые поправки в сравнительном подходе делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках - каждый раз корректируется Оценка автотранспортных средств проводилась на основе Intemet-сайтов, где можно найти большое количество объявлений о продаже б/у автомобильной техники: В Приложении 1 к Отчету приведены аналоги оцениваемых ТС.

Вносимые поправки в сравнительном подходе делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Оценщиком были проанализированы объявления о продаже автотранспортных средств, опубликованные в средствах массовой информации.

Оценщик, проанализировав полученные данные, предположил, что цена ТС главным образом зависит от его возраста, пробега/наработки, и состояния. Результат анализа влияния этих факторов может позволить с удовлетворительной точностью определить зависимость цены от этих параметров и, в конечном итоге, наиболее вероятную стоимость объекта оценки.

Обоснование корректировок

Поправка на передаваемые права. Оценивается право собственности на автомобиль. У всех аналогов предлагается к продаже право собственности, корректировка не требуется.

Поправка на условия финансирования. У оценщиков нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует.

Поправка на торг. Объекты аналоги отобраны по предложению. По данным «Справочника оценщика машин и оборудования», составленного под руководством Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2019 год скидка на уторговывание составляет 10,0 %.

****

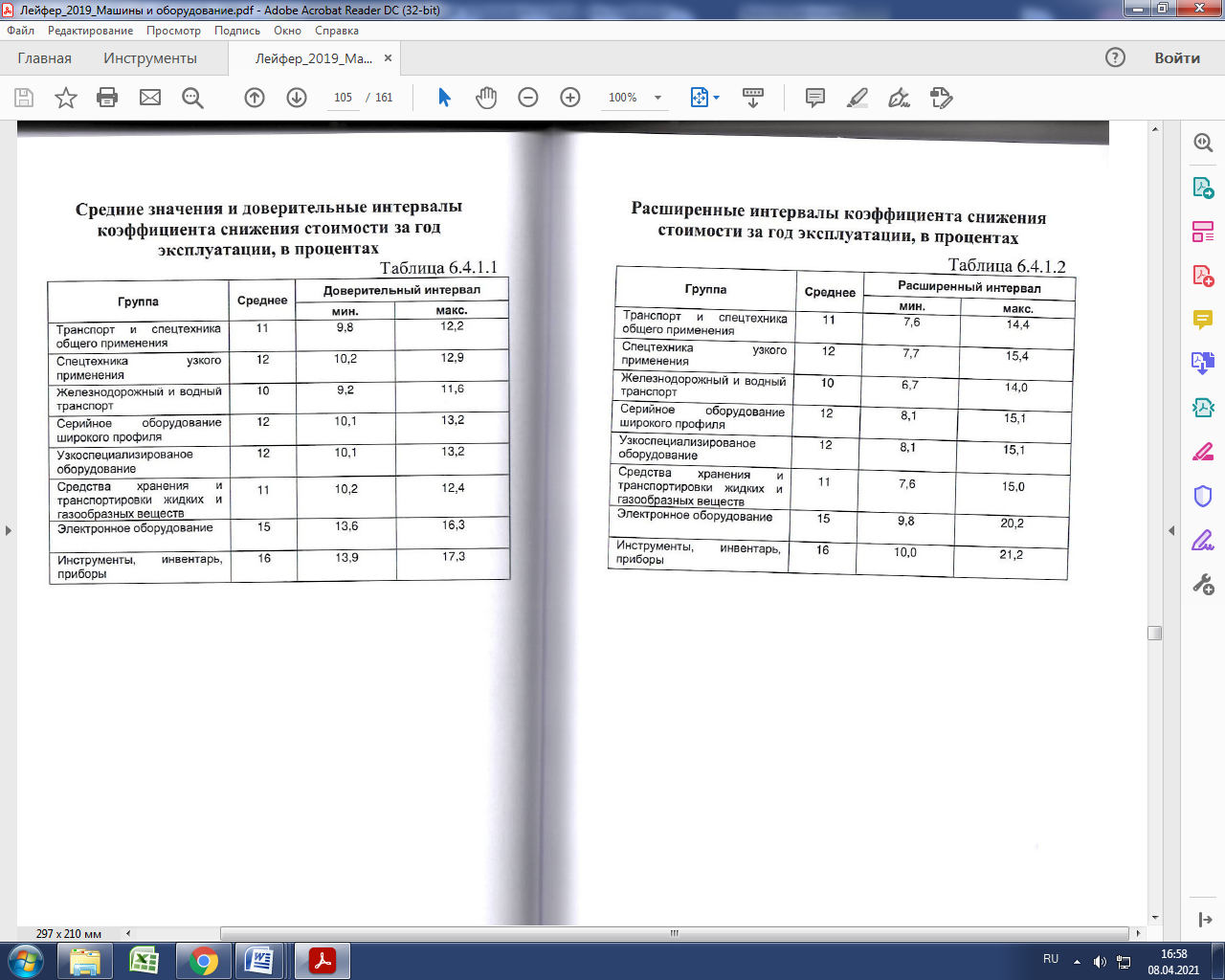
Поправка на дату продажи.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). Данные получены по информации сайта www.уровень-инфляии,рф.

Последовательные корректировки

**Корректировка на год выпуска**

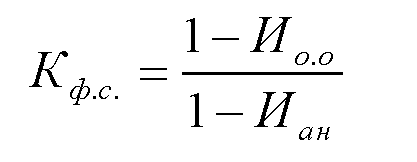
Вводится в случае различия года выпуска объекта оценки и аналогов. На основании «Справочника оценщика машин и оборудования», составленного под руководством Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2019г. стр. 206.



Корректировка на техническое состояние

Отобранные из рыночного предложения аналоги имеют различие ценообразующих характеристик, различаясь между собой и отличаясь от объекта оценки по физическому состоянию и пр. Таким образом, в ходе метода сравнения продаж будут обрабатываться не объекты аналоги, а объекты сравнения, которые различаются между собой по ряду ценоформирующих факторов.

Поправка по фактическому состоянию рассчитывается по формуле[[8]](#footnote-9):

****

И о.о. - коэффициент физического износа оцениваемого объекта;

И о.а. - коэффициент физического износа объекта аналога.

Физический износ объектов аналогов рассчитывался методом экономической жизни. Коэффициент физического износа для объекта оценки и объекта аналога определялся исходя из их внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

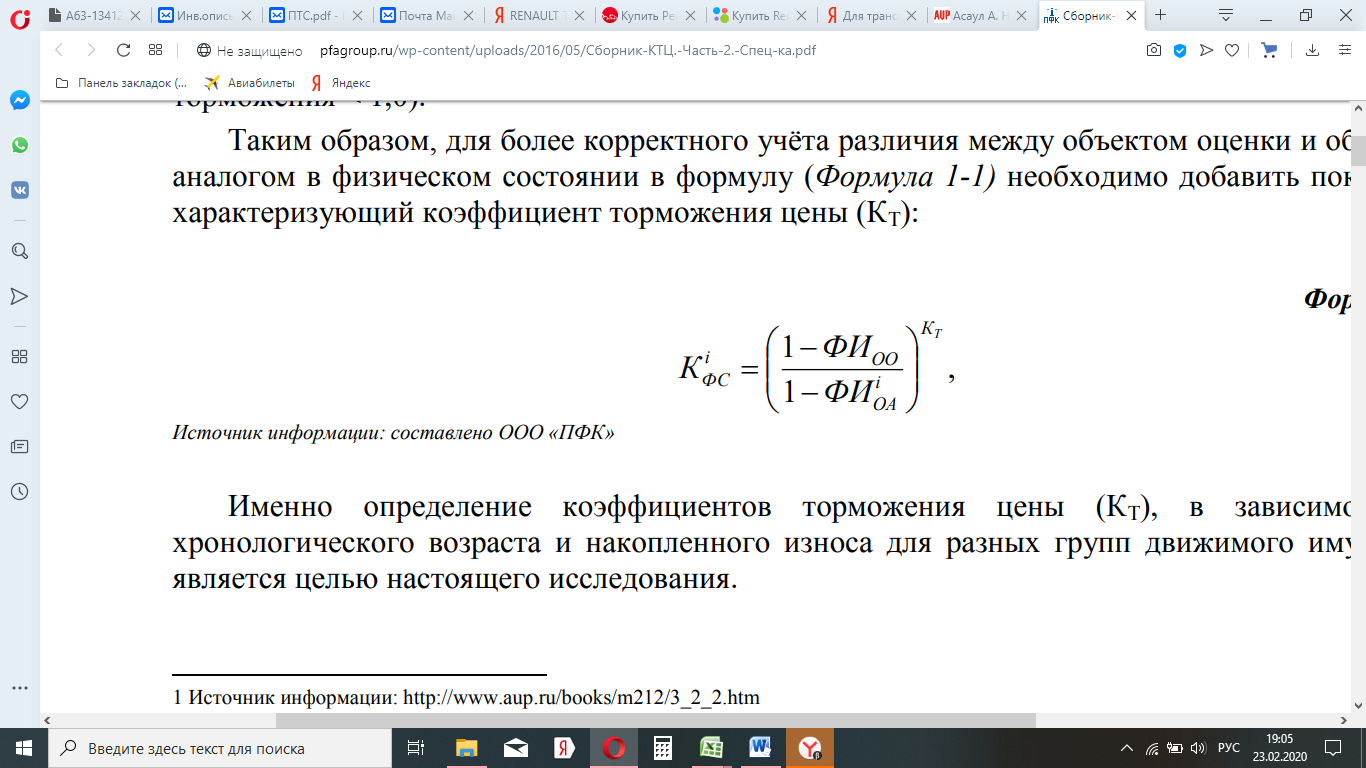
Шкала экспертных оценок для определения  
коэффициента АМТС[[9]](#footnote-10)

Таблица 13

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физическая характеристика состояния АМТС | Оценка состояния | Коэффициент износа, % |
| Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации | Новое | 0-10 |
| Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей | Очень хорошее | 10-20 |
| АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей | Хорошее | 20-40 |
| Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия | Удовлетво­рительное | 40-60 |
| Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) | Условно пригодное | 60-75 |
| Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии требующего капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной покраски | Неудовлетво­рительное | до 80 |
| Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации; непригодное к эксплуатации и ремонту | Предельное | 80 и более |

**Корректировка на различие в технических характеристиках** рассчитывалась на основе регрессионного анализа.

Уравнение степенной зависимости имеет вид:



Где:

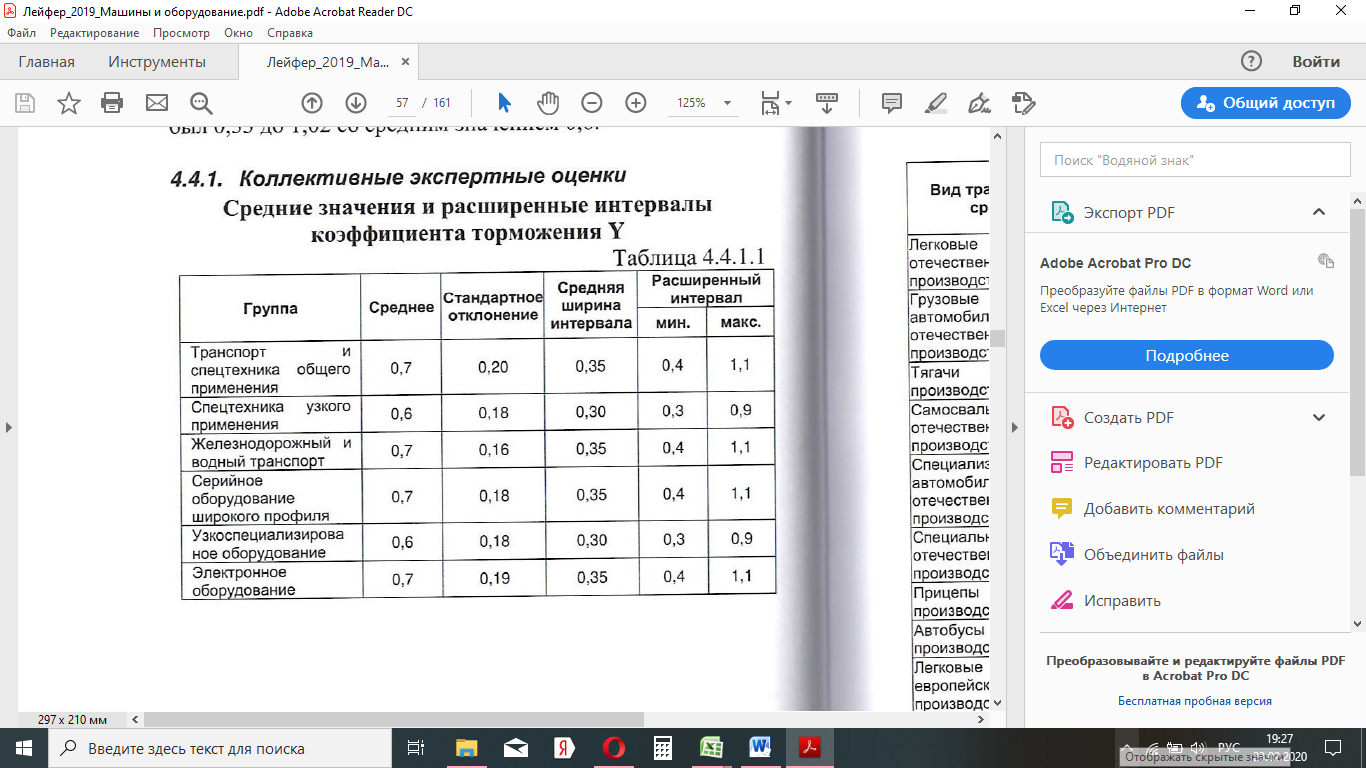
КiФС - корректировка на физическое состояние объекта оценки относительно i-го объекта-аналога;

ФИОО - коэффициент накопленного физического износа объекта оценки;

ФИiОА - коэффициент накопленного физического износа i-го объекта-аналога;

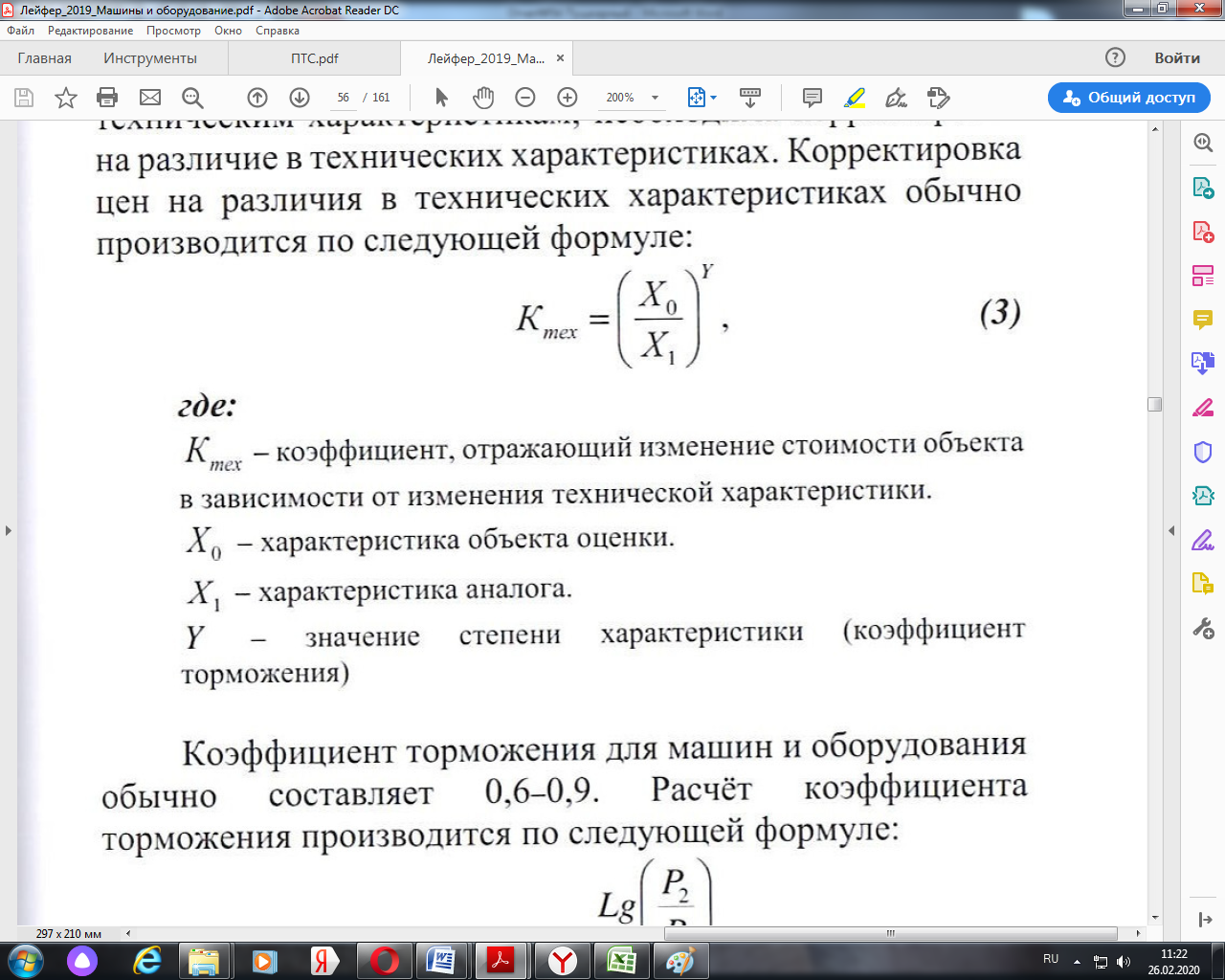
Кт.– показатель степени, учитывающий коэффициент торможения.

Для транспорта и спец.техники коэффициент торможения указан на основании «Справочника оценщика машин и оборудования», составленного под руководством Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2019г. стр. 110.



**Корректировка на различие мощности двигателя** рассчитывалась на основе регрессионного анализа.

Уравнение степенной зависимости имеет вид:



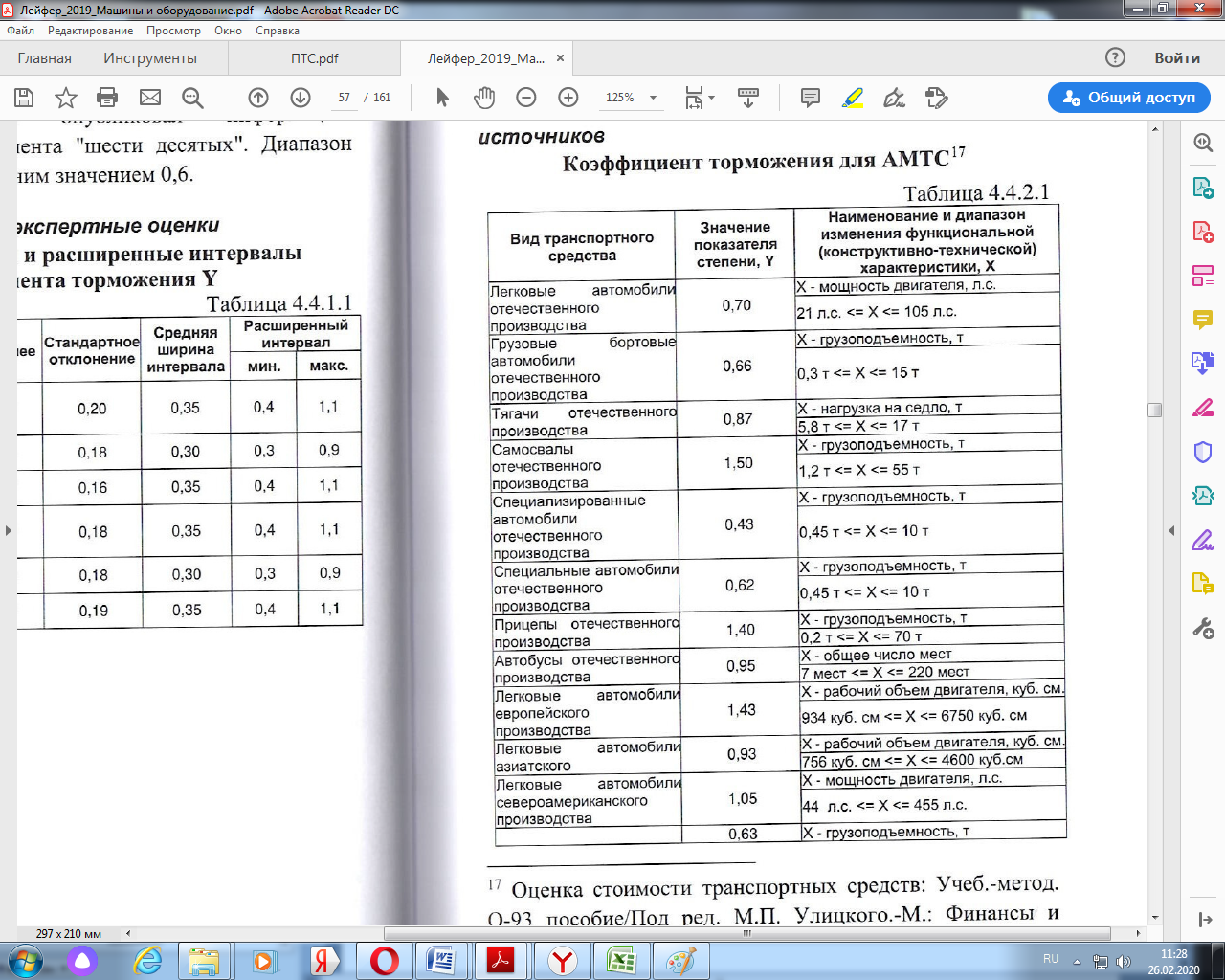
**Ктех** – коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики;

Х 0 – характеристика объекта оценки;

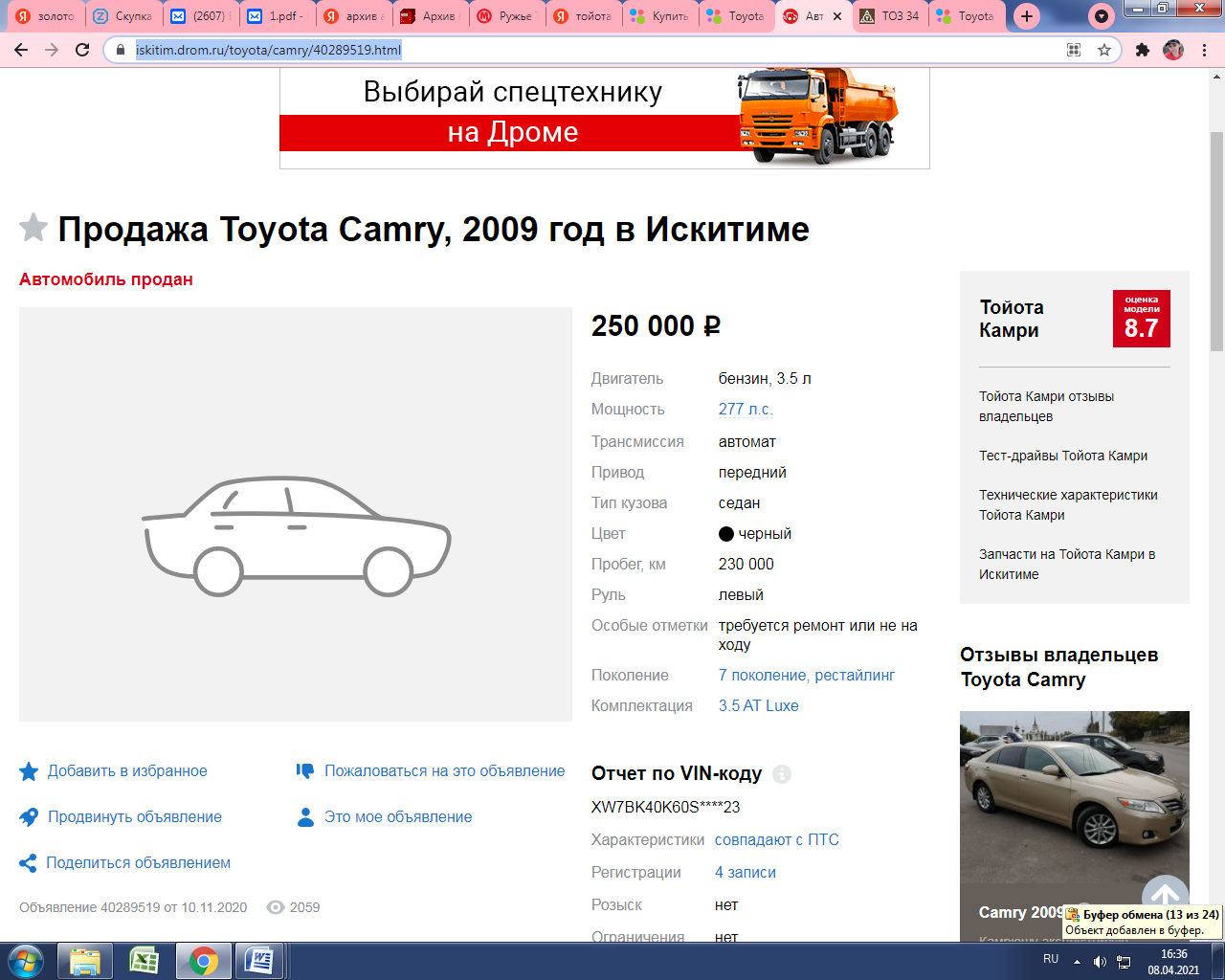
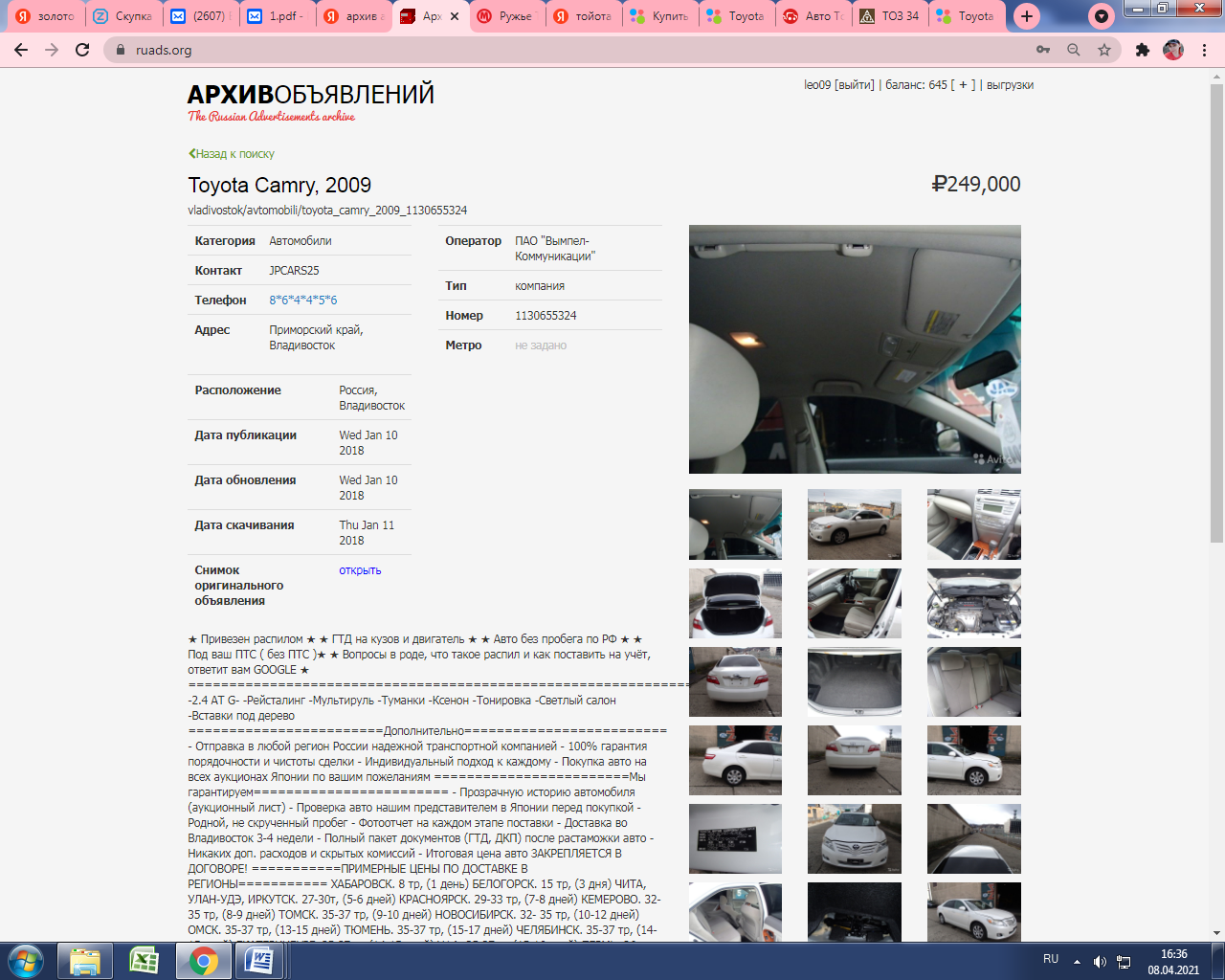
Х 1 – характеристика аналога;

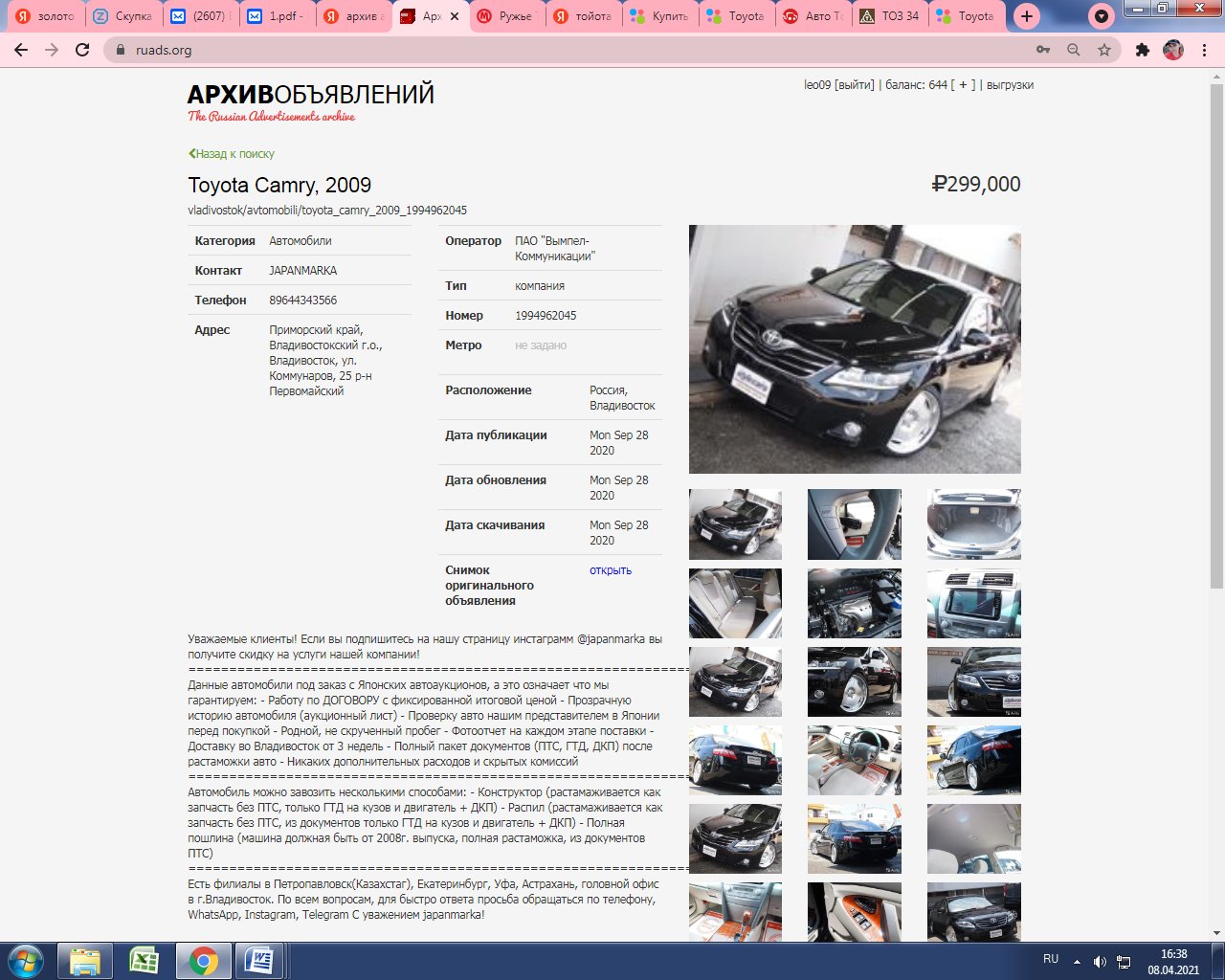
Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения)

Для транспорта и спец.техники коэффициент торможения указан на основании «Справочника оценщика машин и оборудования», составленного под руководством Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2019г. стр. 111



|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | | Аналог №2 | | Аналог №3 | |
| **Объект оценки** | Тойота камри | Тойота камри | | Тойота камри | | Тойота камри | |
| **Источник информации** | Документы,  предоставлены Заказчиком | vladivostok/avtomobili/toyota\_camry\_2009\_1994962045 | | vladivostok/avtomobili/toyota\_camry\_2009\_1130655324 | | <https://iskitim.drom.ru/toyota/camry/40289519.html>, тел: 8-988-310-11-52 | |
| **Цена ТС, рублей** | - | 299 000,0 | | 249 000,0 | | 250 000,0 | |
| **Поправка на торг** | - |  | -10,0% |  | -10,0% |  | -10,0% |
| **Дата продажи (предложения)** | **Дата оценки – 20.02.2021 г.** | сентябрь 2020 | 0,00% | февраль 2021 | 0,00% | ноябрь 2020 | 0,00% |
| **Год выпуска** | 2009 | 2009 | -27,36% | 2009 | -27,36% | 2009 | -27,36% |
| **Возраст** | 15,6**[[10]](#footnote-11)** | 12 | 0,00% | 12 | 0,00% | 12 | 0,00% |
| **Двигатель** | 277 л.с. | 277 л.с. | 0,00% | 277 л.с. | 0,00% | 277 л.с. | 0,00% |
| **Тип топлива** | Бензиновый | Бензиновый | 0,00% | Бензиновый | 0,00% | Бензиновый | 0,00% |
| **Тип КПП** | Механическая | Механическая | 0,00% | Механическая | 0,00% | Механическая | 0,00% |
| **Колесная ф-ла** | 4х2 | 4х2 | 0,00% | 4х2 | 0,00% | 4х2 | 0,00% |
| **Физический износ** | 65,00% | 60,00% | -12,5% | 60,00% | -12,5% | 60,00% | -12,5% |
| **Пробег, тыс. км** | - | - | | - | | - | |
| **Техническое состояние** | **Условно пригодное** | Удовлетворительное | 0,00% | Удовлетворительное | 0,00% | Удовлетворительное | 0,00% |
| **Суммарная поправка** |  | -49,86% | | -49,86% | | -49,86% | |
| Общая корректировка, рассчитанная по модулю |  | *-42,28%* | | *-42,28%* | | *-42,28%* | |
| **Стоимость 1 единицы после процентной поправки, рублей** |  | 172 583,0 | | 143 723,0 | | 144 300,0 | |
| **Весовые показатели** |  | **0,21** | | **0,41** | | **0,38** | |
| Средняя стоимость ТС | | | | | | 150 003,0 | |
| Рыночная стоимость автомобиля на дату оценки, руб. | | | | | | 150 003,0 | |
| Рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения оценки с учетом округления, руб. | | | | | | **150 000,0** | |



###### 16.Доходный подход определения рыночной стоимости

Доходный подход оценивает стоимость имущества в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

* качество и количество дохода, который объект может принести в течении своего срока службы;
* риски характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от кономины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный метод включает в себя три основных приема. Согласно первому — *методу дисконтированных чистых доходов* — стоимость оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уравнением доходов. В соответствие со вторым — *методом капитализации дохода* — делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект. Третий метод — *метод равноэффективного аналога* — предполагает, подбор функционального аналога (базисного объекта), который выполняет одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям (выполняется в том случае, если сложно применить метод дисконтированных чистых доходов или метод капитализации дохода). В этом случае, также присутствует оценка дохода от объекта, но не в полном объеме, а только в той его части, на которую доход от оцениваемого объекта отличается от дохода от функционального аналога. На прямую применительно к оцениваемому оборудованию эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только транспорт, но также здания, сооружения, оборотные фонды не материальные активы и т.д. Доход от использования данного имущества, как вспомогательного средства производства, проявляется косвенным образом и прямых данных о величине чистого операционного дохода, который генерирует непосредственно техника оцениваемого типа, в СМИ нет. Кроме того, на дату оценки Заказчиком не представлена достоверная информация, позволяющая прогнозировать доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы. Поэтому прогнозировать доходную эксплуатацию объекта оценки в будущем не представляется возможным, и Оценщик вынужден отказаться от использования доходного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого имущества.

**17.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рас­считывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Не применялся

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отра­жающие долю каждого из использованных подходов в определении ито­говой стоимости:

**Стоимость объекта определяется по формуле:**

V=V1хQ1+V2хQ2 +V3хQ3,

где:

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода, доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – среднеарифметическое значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода, доходного подхода соответственно.

Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объекта:

**Таблица 17. Согласование результатов**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№, п/п** | **Наименование объекта** | **Затратный подход** | | **Сравнительный подход** | | **Доходный подход** | | **Рыночная стоимость объекта по состоянию на 20.02.2021г. руб.** |
| **Ст-сть (всего), руб.** | **Сте-пень доверия, %** | **Ст-сть, руб.** | **Сте-пень доверия, %** | **Ст-сть, руб.** | **Сте-пень доверия, %** |
| 1. | Автомобиль Тойота камри, легковой, 2009 г.в. | мотивированный отказ | | 150 000,0 | 100 | мотивированный отказ | | 150 000,0 |
|  | **Итого:** | **-** | | **-** | | **-** | | **150 000,0** |

18.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки – транспортное средство в количестве 1 ед., по состоянию на 20.02.2021 года составляет:

**Таблица 18. Итоговые результаты**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Номер | Год выпуска | Количество, ед. | Итоговое значение рыночной стоимости, руб. |
| Автомобиль Тойота камри, легковой, 2009 г.в. | Р014СР/09 | 2009 | 1,0 | 150 000,0 |
| **Итого:** | **-** | **-** | **-** | **150 000,0** |

**Сто пятьдесят тысяч рублей**

Специалист - оценщик Н.Н. Мазуров

19.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.06.1998г. № 135-ФЗ.
2. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20 мая 2015 г. N297.
3. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 г. №298.
4. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 г. 299.
5. ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015г. №328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)".
6. Р.Б.Подвальный и Э.В.Рэтэр «Оценка машин и оборудования».
7. В. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва 1998 г.
8. А.П. Ковалев Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. - М.: Финстатинформ, 1997.
9. А.П.Ковалев, «Затратный подход в оценки машин и оборудования».
10. В.В.Григорьев, И.М.Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход».
11. Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под. Ред. М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2006.
12. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под. Ред. М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2007.
13. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», издаваемой фирмой «КО-ИНВЕСТ» №96.
14. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР. Утверждены постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. №1072.
15. Источники сети Интернет.

# 20.ПРИЛОЖЕНИЯ

1. <http://www.gks.ru/free_doc/new_site/rosstat/smi/vvp-1-2019.htm> [↑](#footnote-ref-2)
2. <http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf> [↑](#footnote-ref-3)
3. <https://www.26-2.ru/art/351818-stavka-refinansirovaniya-tsb-2018> [↑](#footnote-ref-4)
4. <http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm> [↑](#footnote-ref-5)
5. <http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/186.htm> [↑](#footnote-ref-6)
6. <http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/172.htm> [↑](#footnote-ref-7)
7. <http://www.gks.ru/bgd/regl/b19_01/Main.htm> [↑](#footnote-ref-8)
8. Кушель А.А., Иванова Е.Н., Булычева Г.В., Королев И.В. Методические основы оценки машин и оборудования. Учебно­методическое пособие - М.: Институт профессиональной оценки, 1998. [↑](#footnote-ref-9)
9. Источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования», составленного под руководством Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2019 год [↑](#footnote-ref-10)
10. С учетом интенсивности эксплуатации объекта. Коэффициент применен согласно Справочнику оценщика машин и оборудования», составленного под руководством Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2019г. стр. 95. [↑](#footnote-ref-11)