

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.2.5 Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки

Таблица 15 Обоснование выбора / отказа от использования подходов в оценке объекта оценки

Наименование подхода	Условия применения	Использование в рамках настоящего Отчета	Обоснование выбора / отказа от использования подхода
Затратный	Согласно ФСО №1 п. 19 затратный подход применяется преимущественно в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства, либо замещения объекта оценки. Согласно ФСО №10 п. 5, пп. 14 затратный подход рекомендуется применять при оценке специализированных машин и оборудования.	Нет	Учитывая положения ФСО №1 и №10, и принимая во внимание, что оцениваемое оборудование не представлено на первичном рынке, то оценщики не используют данный подход в настоящем Отчете.
Сравнительный	Согласно ФСО №1 п. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно ФСО №10 п. 5, пп. 13 сравнительный подход применяется при наличии развитого и активного рынка объектов - аналогов.	Да	Учитывая положения ФСО №1 и №10, принимая во внимание цели и задачи оценки, а так же принимая во внимание предполагаемое использование результатов настоящей оценки, оценщик применяет данный подход.
Доходный	Согласно ФСО №1 п. 16 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы. Согласно ФСО №10 п. 5, пп. 15 доходный подход может использоваться если есть возможность достоверно оценить выгоды от использования оборудования в денежном выражении.	Нет	Учитывая положения ФСО №1 и №10, и принимая во внимание, что оценщики не имеют достоверной информации о доходах, приносимых данным комплексом, а также не представляется возможным выделить расходы и доходы, относимые к оцениваемому оборудованию, оценщики считают обоснованным отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Выбор метода оценки в рамках выбранного подхода (ов)

Поскольку оцениваемое имущество представлено преимущественно на первичном рынке, то оценка имущества была построена на основе информации о продаже новых аналогичных объектов фирмами-производителями, т.е. применялся метод расчета по цене однородного объекта в рамках сравнительного подхода.

6.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке определяется в ФСО №1 следующим образом: «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними».

Сравнительный подход определения стоимости заключается в анализе цен на объекты, аналогичные объекту оценки.

Применение данного подхода является во многом определяющим для оценки машин и оборудования. Он основан на принципе подстановки или замещения, который подразумевает, что разумный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество больше, чем стоит его замещение, т. е. приобретение на открытом, свободном и конкурентном рынке нового аналогичного объекта (или объекта, бывшего в употреблении) с учетом различных корректировок.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях одной машины) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Основные допущения (предпосылки) используемые в рамках расчетов Сравнительным подходом

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, оценщиком было установлено, что оцениваемое транспортное средство нуждается в ремонте.

Оценщик в рамках расчетов методом сравнительного анализа производил расчеты рыночной стоимости объекта оценки исходя из допущения (предположения) отсутствия затрат на текущий ремонт (обслуживание), а за тем необходимая сумма соответствующих затрат вычиталась из согласованной стоимости объектов – аналогов.

Таким образом, оценщиком подбирались объекты – аналоги, не нуждающиеся в текущем обслуживании (ремонте) и на «ходу».

Группы корректировок

Последовательные корректировки (первая группа сравнения) – корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения, корректировка производится последовательно, строго в данном порядке¹³:

- передаваемые имущественные права (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения);
- условия финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);
- рыночные условия (дата продажи);
- расходы, сделанные сразу после покупки;

Независимые корректировки для движимого имущества, которые анализируются при сравнении объектов¹⁴:

- комплектация объектов - аналогов;
- параметрическая корректировка;
- техническое состояние;
- комплектация объекта оценки.

Очередность внесения корректировок не должна нарушаться и должна строго соответствовать очередности, представленной выше.

При корректировке объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к объекту оценки. Независимые корректировки производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок первой группы: рассчитывается валовая корректировка, которая является суммой всех корректировок по второй группе сравнения.

¹³ С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 260.

¹⁴ Источник: Ковалева А. П., Кушель А. А., Хомяков А. А., Андриянов Ю. В., Лужанский Б. Е., Королев И. В., Чемерикин С. М. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. – М.: Интерреклама, 2003.

Приведенные выше корректировки приводятся для цен сделок. Так как рынок движимого имущества в российской действительности не является открытым, а информационный рынок для некоторых сегментов рынка оборудования и транспортных средств является не только непрозрачным, но и вовсе закрытым, оценщики подчас вынуждены использовать не только информацию по сделкам, но и данные о ценах предложений к продаже. Однако цены сделок и цены предложений, как известно из ценообразования, отличаются компонентой на уторговывание, торговой наценкой, наценкой посредника и пр. Часто совокупная величина этих надбавок известна в процентах к цене продажи из анализа рынка. Поэтому оценщик, зная значение данной скидки на уторговывание, может перейти от цены предложения к цене сделки. Разницу между ценой предложения и ценой сделки следует учесть до проведения всех последующих корректировок, так как для их проведения цены аналогов должны иметь однородную структуру¹⁵.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из объектов-аналогов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. При корректировке цен продажи объектов-аналогов, все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Применение сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода Оценщик первым этапом произвел расчет стоимости объекта оценки как автомобиля на ходу, который не числился в угоне. Далее на втором этапе проведения работ – после согласования стоимости объектов-аналогов – Оценщик к средневзвешенной цене применил корректировки на факт угона автомобиля и на необходимость проведения ремонтных работ.

Исходя из анализа рынка и степени влияния различных ценообразующих факторов на стоимость объекта, оценщики в настоящей оценке проводят следующие корректировки:

Последовательные корректировки:

- рыночные условия (дата продажи);
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата выставления на торги/дата продажи;
- расходы, сделанные сразу после покупки.

Независимые корректировки:

- параметрическая корректировка;
- техническое состояние.

6.3.1 Подбор аналогов

В ходе поиска информации для расчета рыночной стоимости объектов оценки Исполнителем были задействованы Интернет-сайты, технико-стоимостная информация компаний-производителей и поставщиков. Все подобранные объекты-аналоги являются аналогами объектов оценки, наиболее подходящими для сравнения (по техническим характеристикам идентичны, различается техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов). Ниже приведены выявленные аналоги, методика и описание расчета.

Учитывая ценообразующие факторы объекта оценки, выявленные в ходе анализа рынка, оценщик осуществлял подбор объектов – аналогов по следующим критериям:

- Полное совпадение с оцениваемым объектом по марке и модели автомобиля;
- Полное совпадение с оцениваемым объектом по модели двигателя и трансмиссии;
- Полное совпадение с оцениваемым объектом по параметрическим характеристикам, за исключением пробега;

¹⁵ Источник: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есилов, С.К. Мирзажанов. – М : КНОРУС, 2010. – с. 495.

- Год выпуска сопоставимый.

Ниже приведена информация об найденных объектах наиболее близких к оцениваемому объекту по ценообразующим параметрам для осуществления расчетов.

Таблица 16 Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Марка	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	LADA RS0Y5L LADA LARGUS
Год выпуска	2015	2015	2014	2015	2015	2014
Пробег, тыс. км	84,811	99,500	152,000	56,000	108,000	148,200
Объем двигателя, л	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Мощность двигателя, л.с.	104,7 л.с./77 кВт	104,7 л.с./77 кВт	104,7 л.с./77 кВт	104,7 л.с./77 кВт	104,7 л.с./77 кВт	104,7 л.с./77 кВт
Тип кузова	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Местоположение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Цена предложения, руб.		450 000	370 000	440 000	449 000	385 000
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Дата предложения	20.05.20	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Предложение / сделка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Источник		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/avtomobili/lada_largus_2015_1941890_557	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1097866824-53316bd4/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1048875254-ca354/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1097881588-9668ef05/	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1097162196-127566d7/

Обоснование корректировок

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка принята по данным Справочника оценщика машин и оборудования 2019 под ред. Л.А. Лейфера

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	7,9	17,1
Электронное оборудование	14	8,1	19,5
Инструменты, инвентарь, приборы	13	7,8	18,6

Учитывая текущую конъюнктуру на вторичном рынке транспортных средств, количественные и качественные характеристики объекта оценки, оценщик принимает величину скидки на торг на среднем уровне.

Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов - аналогов составит – 10%.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Разница между объектом оценки и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объем передаваемых прав на объект оценки и объекты-аналоги – право собственности. Ввиду сопоставимости характеристик, корректировка не вводится.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования (финансирование с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной, оплату в рассрочку и др.). В таких случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Учитывая, что какие-либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям финансирования не обнаружены, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения, ускоренные сроки поставки оборудования, наличие ценовой скидки конкретному покупателю, наличие доплаты за особые условия поставки и дополнительные услуги, НДС и т.д.).

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Датой оценки является 20.05.2020 г.. Объекты-аналоги были выявлены в мае 2020 г. Корректировка не проводилась.

Корректировка на расходы, сделанные сразу после покупки

Поскольку в настоящем отчете определению подлежит рыночная стоимость, то величина затрат на доставку не учитывается в рамках настоящего отчета, поскольку для продавца нет отличия продаст он объект покупателю из «своего» региона или покупателю из любого другого региона. Цена предложения, условия покупки, и величина скидки на торг остаются для покупателей из разных регионов одинаковыми. Данное утверждение косвенно подтверждает и величина стоимости предложения объектов – аналогов, которая для объектов, расположенных в разных регионах, отличается друг от друга не более чем на 20%, что является достаточно узким диапазоном различий (приемлемый интервал до 30%). Данный круг затрат (затраты на доставку) обычно «ложится» на плечи покупателя, и является стоимостью в использовании для конкретного покупателя, и не влияет на рыночную стоимость объектов в целом на рынке.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина корректировки для всех объектов-аналогов составит – 0 руб.

Параметрическая корректировка объектов оценки

Данная корректировка устраняет различия в ценообразующих параметрах аналогов и объекта оценки.

В связи с тем, что объекты – аналоги и объект оценки сопоставимы по основным ценообразующим факторам (мощность, объем двигателя), то корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние объектов оценки

Согласно данным Заказчика объект оценки требует проведения ремонтных работ. В рамках настоящего расчета стоимость определяется исходя из характеристики состояние «не требует ремонта», величина затрат на проведение ремонта будет учтена после проведения процедуры согласования результатов оценки.

Корректировка на износ производится по формуле:

$$P_{и} = I_{анал} - I_{о}, \text{ где:}$$

$P_{и}$ – корректировка на износ;

$I_{о}$ – износ объекта оценки;

$I_{анал}$ – износ аналога.

В настоящем Отчете величины физического износа объектов-аналогов определялось по пробегу и сроку эксплуатации.

Метод расчета физического износа транспортного средства по пробегу и сроку эксплуатации.

Определение величины физического износа по пробегу и сроку эксплуатации произведено в соответствии с учетом фактического возраста и пробега наземного транспортного средства с начала эксплуатации по формуле:

$$Ифиз = 100 (1 - e^{-\Omega}), \text{ где}$$

e – основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,718$;

Ω - функция, зависящая от возраста и фактического пробега наземного транспортного средства с начала эксплуатации.

В таблице ниже приведена информация об параметрическом описании функции Ω , зависящей от фактического возраста (Тф) и фактического пробега с начала эксплуатации (Лф), для различных видов транспортных средств.

Таблица 17 Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста (Тф) и фактического пробега с начала эксплуатации (Лф), для различных видов транспортных средств¹⁶

Тип транспортного средства	Тф	Лф	Формула расчета
Легковые автомобили отечественные	0,07	0,0035	$\Omega = 0,07 * Тф + 0,0035 * Лф$
Грузовые бортовые автомобили отечественные	0,1	0,003	$\Omega = 0,1 * Тф + 0,003 * Лф$
Тягачи отечественные	0,09	0,002	$\Omega = 0,09 * Тф + 0,002 * Лф$
Самосвалы отечественные	0,15	0,0025	$\Omega = 0,15 * Тф + 0,0025 * Лф$
Специализированные отечественные	0,14	0,002	$\Omega = 0,14 * Тф + 0,002 * Лф$
Автобусы отечественные	0,16	0,001	$\Omega = 0,16 * Тф + 0,001 * Лф$
Легковые автомобили европейского производства	0,05	0,0025	$\Omega = 0,05 * Тф + 0,0025 * Лф$
Легковые автомобили американского производства	0,055	0,003	$\Omega = 0,055 * Тф + 0,003 * Лф$
Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	0,065	0,0032	$\Omega = 0,065 * Тф + 0,0032 * Лф$
Легковые автомобили производства Японии	0,045	0,002	$\Omega = 0,045 * Тф + 0,002 * Лф$
Грузовые автомобили зарубежного производств*	0,09	0,002	$\Omega = 0,09 * Тф + 0,002 * Лф$
Автобусы зарубежного производства	0,12	0,001	$\Omega = 0,12 * Тф + 0,001 * Лф$
Alfa Romeo	0,004	0,013	$\Omega = 0,004 * Тф + 0,013 * Лф$
Audi	0,104	0,0056	$\Omega = 0,104 * Тф + 0,0056 * Лф$
BMW	0,031	0,0083	$\Omega = 0,031 * Тф + 0,0083 * Лф$
Fiat	0,131	0,0053	$\Omega = 0,131 * Тф + 0,0053 * Лф$
Ford	0,091	0,007	$\Omega = 0,091 * Тф + 0,007 * Лф$
Honda	0,025	0,0106	$\Omega = 0,025 * Тф + 0,0106 * Лф$
Lancia	0,023	0,0123	$\Omega = 0,023 * Тф + 0,0123 * Лф$
Mazda	0,116	0,005	$\Omega = 0,116 * Тф + 0,005 * Лф$
Nissan	0,076	0,0075	$\Omega = 0,076 * Тф + 0,0075 * Лф$
Mercedes-Benz	0,141	0,002	$\Omega = 0,141 * Тф + 0,002 * Лф$
Opel	0,11	0,0050	$\Omega = 0,11 * Тф + 0,0050 * Лф$
Peugeot	0,107	0,0055	$\Omega = 0,107 * Тф + 0,0055 * Лф$
Renault	0,123	0,0047	$\Omega = 0,123 * Тф + 0,0047 * Лф$
Rover	0,083	0,0076	$\Omega = 0,083 * Тф + 0,0076 * Лф$
Subaru	0,153	0,004	$\Omega = 0,153 * Тф + 0,004 * Лф$
Toyota	0,041	0,01	$\Omega = 0,041 * Тф + 0,01 * Лф$
Volvo	0,152	0,0026	$\Omega = 0,152 * Тф + 0,0026 * Лф$
VW	0,132	0,003	$\Omega = 0,132 * Тф + 0,003 * Лф$
Прочие европейские легковые автомобили	0,137	0,0036	$\Omega = 0,137 * Тф + 0,0036 * Лф$
Прочие американские легковые автомобили	0,081	0,0075	$\Omega = 0,081 * Тф + 0,0075 * Лф$
Прочие азиатские легковые автомобили	0,085	0,007	$\Omega = 0,085 * Тф + 0,007 * Лф$

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 18 Расчет величины физического износа

№ объекта	Наименование	Год выпуска	Хронологический возраст	Пробег, тыс. км.	Тф	Лф	Ω	Физический износ, %
Объект оценки	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	2015	5	85	0,07	0,0035	0,6468	48
Объект - аналог №1	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	2015	5	99,5	0,07	0,0035	0,6983	50

¹⁶Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98 (утв. Минтранс Р.Ф. 10.12.1998), таблица №2.

№ объекта	Наименование	Год выпуска	Хронологический возраст	Пробег, тыс. км.	Тф	Лф	Ω	Физический износ, %
Объект - аналог №2	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	2014	6	152	0,07	0,0035	0,9520	61
Объект - аналог №3	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	2015	5	56	0,07	0,0035	0,5460	42
Объект - аналог №4	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	2015	5	108	0,07	0,0035	0,7280	52
Объект - аналог №5	LADA RS0Y5L LADA LARGUS	2014	6	148	0,07	0,0035	0,9380	61

Расчет корректировок на износ представлен в таблице ниже.

Таблица 19 Расчет корректировки на техническое состояние

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Износ, %	48	50	61	42	52	61
Корректировка, %		2	13	-6	4	13

Веса аналогов

После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку стоимости. Не принято в практике оценки использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости. Усреднение небольшого числа показателей приводит к результату, который может и не отражать действительную рыночную стоимость. Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных¹⁷.

Расчет весов аналогов производился из принципа – чем больше абсолютное значение корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки, и как следствие, меньший весовой коэффициент. Весовой коэффициент рассчитывался по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \text{ где }^{18}:$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Таблица 20 Веса объектов-аналогов

Показатель	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Абсолютная валовая корректировка по второй группе поправок, %	2	13	6	4	13
X_i	0,98	0,88	0,94	0,96	0,88
Веса, %	21,12%	18,97%	20,26%	20,69%	18,97%

Ниже представлены расчеты рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

¹⁷Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, пер. с англ.–М.:РиО Мособлунрполиграфиздата, 1994.

¹⁸ Слепцов С.В. Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе. <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Таблица 21 Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки в условно хорошем состоянии

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Первая группа поправок						
Цена предложения, руб.	-	450 000	370 000	440 000	449 000	385 000
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Возможность торга	Без торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб.		405 000	333 000	396 000	404 100	346 500
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		405 000	333 000	396 000	404 100	346 500
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		405 000	333 000	396 000	404 100	346 500
Рыночные условия (дата продажи)	20.05.20	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		405 000	333 000	396 000	404 100	346 500
Расходы, сделанные сразу после покупки						
Город	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Базовая скорректированная цена после первой группы поправок, руб.		405 000	333 000	396 000	404 100	346 500
Вторая группа поправок						
Параметрические отличия		нет отличий	нет отличий	нет отличий	нет отличий	нет отличий
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Техническое состояние						
Естественный физический износ, %	48	50	61	42	52	61
Корректировка		2	13	-6	4	13
Валовая корректировка по второй группе поправок		2	13	-6	4	13
Скорректированная цена после второй группы поправок, руб.		413 100	376 290	372 240	420 264	391 545
Абсолютная валовая корректировка по второй группе поправок		2	13	6	4	13
Абсолютная валовая корректировка						
Весовой коэффициент		21,12%	18,97%	20,26%	20,69%	18,97%
Стоимость, расчетное значение, без учета стоимости необходимых ремонтных работ,	395 273					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
включая НДС, руб.						
Стоимость, округленное значение, без учета стоимости необходимых ремонтных работ, включая НДС, руб.	395 000					

Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Таблица 22 Итоговые значения объектов движимого имущества, рассчитанные в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер B612XO178	395 273

6.3.2 Итоговое заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость движимого имущества (автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер B612XO178) по состоянию на 20.05.2020 г., округленно, составляет:

395 273 руб.