



**ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»**  
ОГРН 1202200015863, ИНН/КПП 2221248290/222101001,  
р/с № 40702810212550037943 в Филиал "Корпоративный"  
ПАО "СОВКОМБАНК" (г. Москва),  
к/с № 30101810445250000360, БИК 044525360, 656037,  
г.Барнаул, проспект Ленина, 126, кв. 38, тел. 8(964)080-8803

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 696-05-2025**

27 мая 2025 г.

**Основание для проведения экспертизы:** Договор проведения экспертизы №696-05-2025 от 23 мая 2025 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА» и Калашниковым Олегом Вячеславовичем.

**Заключение эксперта составлено:**

**Эксперт Киприк Нине Владимировне,**

Высшее образование по специальности оценщик, строительно-технический эксперт, стаж работы по специальности 20 лет, в т.ч. экспертом 20 лет.

Диплом о профессиональной переподготовке "Строительно-техническая экспертиза", серия ПП, № 000525 от 21.07.2014 г., ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный технический университет".

Диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценочной деятельности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", серия ПП, № 717201 от 10.06.2005 г., выданный Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Ползунова г. Барнаула, стаж работы с 27.06.2005г.

Диплом о среднем профессиональном образовании с отличием, выданный Краевым государственным образовательным учреждением среднего профессионального образования "Барнаульский строительный колледж", г. Барнаул Алтайского края, по специальности "Строительство и эксплуатация зданий и сооружений", дата выдачи 11 июня 2013 года, регистрационный № 25827, серия 22 СПО 0001923.

Диплом бакалавра, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, г. Барнаул Алтайского края, по направлению "Строительство", дата выдачи 29 марта 2017 года, 102231 0011729.

Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации по программе "Ценообразование в строительстве и сметное нормирование. Применение программного комплекса "РИК" при составлении сметной документации", выданное Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Ползунова 11.06.2009г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №047148-2 от 14 марта 2025г. «Оценка движимого имущества». Срок действия от 14.03.2025г. до 14.03.2028г.;

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035845-3 от 22 февраля 2024г. «Оценка бизнеса». Срок действия от 22.02.2024г. до 22.02.2027г.;

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042309-1 от 29 июля 2024г. «Оценка недвижимости». Срок действия от 29.07.2024г. до 29.07.2027г.;

**На разрешение эксперта поставлены вопросы:**

1. Определить рыночную стоимость автомобиля TOYOTA CAMRY, регистрационный знак Т548ОК22, 1994 год выпуска.
2. Определить рыночную стоимость  $\frac{1}{4}$  доли в квартире, общей площадью 57,5 кв.м., кадастровый номер: 22:37:090121:361, расположенной по адресу: Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7.

## ЛИТЕРАТУРА<sup>1</sup>

1. Жилищный кодекс РФ;
2. Гражданский Кодекс РФ;
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ;
4. Федеральный закон от 31.05.2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»;
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №2 «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»»;
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №3 «Процесс оценки (ФСО III)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №4 «Задание на оценку (ФСО IV)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
12. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» с изменениями на 14.04.2022;
13. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015г. №328. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)».
14. Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки / Е. Л. Махнин, И. Н. Новоселецкий, С. В. Федотов и [др.]; науч. руков. С. А. Смирнова, В. Г. Григорян; М-во юстиции Рос. Федерации, Федер. бюджет, учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. - М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2018. - 326 с.;
15. Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. СПб.: «Гуманистика», 2005. - 208 с.
16. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005г.
17. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998
18. Справочник оценщика машин и оборудования: Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования/ Л.А. Лейфер, Н.Н. Фролова, С.А. Маслов – Нижний Н.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , 2023.-320 с.

### Используемые термины

**Экспертное исследование** – процесс познания, завершающийся формулировкой вывода (заключения), исследование тех или иных материалов, производимое экспертом в целях установления фактов, интересующих лицо (органы), давшее задание эксперту. Экспертное

исследование осуществляется на основе специальных знаний и в соответствии с компетенцией экспертизы определенного рода, вида и подвида посредством применения к объектам, поступившим на исследование, соответствующих методов и методик.

**К объектам оценки относятся:** отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (135-ФЗ Статья 5. Объекты оценки).

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

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО I).

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (ФСО I).

**В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (ФСО I).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО I).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО I).

**Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки)** является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (135-ФЗ Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки).

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

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

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

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являясь результатом математического округления.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», глава I, статья 3).

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

### **Подходы к оценке.**

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

**Неспециализированная недвижимость** – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

**Специализированная недвижимость** – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом расположения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва)

**Право собственности** включает право владения, пользования и распоряжения 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, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

## Исследовательская часть.

### Описание объектов оценки

Объектами оценки являются:

- 1) Автомобиль TOYOTA CAMRY, регистрационный знак Т548ОК22, 1994 год выпуска;
- 2) ¼ доли квартиры общей площадь 57,5 кв.м., кадастровый номер: 22:37:090121:361, расположенной по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7.

### 1. Оценка рыночной стоимости автомобиля

Таблица №1 Характеристика автомобиля

Вид показателя	Показатель
Марка, модель	TOYOTA CAMRY
Тип ТС	Легковой
Год выпуска	1994
Цвет	серый
Идентификационный № (VIN)	отсутствует
Номер шасси	отсутствует
Номер кузова	SV40.0133408
Модель, №двигателя	-
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	125 (91,9)
Рабочий объем двигателя, куб.см.	-
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	нулевой
Разрешённая максимальная масса, кг.	1475
Паспорт транспортного средства	22ММ139224
Пробег, (км)	313900
Регистрационный номер	Т548ОК22
Состояние	Автомобиль находится в неудовлетворительном состоянии: сломан задний бампер, коррозия металла по всему корпусу, пороги и колесные арки со следами сквозной коррозии, вмятины по всему корпусу, трещина лобового стекла. Прослушиваются посторонние звуки в двигателе, требуется диагностика и ремонт.

### 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ) В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости транспортных средств в рамках каждого из подходов к оценке.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом и функциональным и экономическим устареванием.

**Сравнительный подход** основан на определении справедливой, или обоснованной, рыночной цены объекта, идентичного оцениваемому (в том состоянии, как он есть).

Доходный подход основан на определении рыночной цены, исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем. Так как автотранспортные средства представляют собой продукцию массового производства, потребляемую в значительных количествах, то основной подход к оценке их стоимости – сравнительный. Он опирается на сопоставление цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на товарных рынках транспортных средств. Необходимую исходную информацию при его использовании можно почерпнуть в многочисленных справочниках с ценами на новые и подержанные транспортные средства отечественного и импортного производства, специализированных печатных изданиях, прайс-листах заводов-изготовителей, торговых организаций и дилеров. Так как число предложений совершить сделки купли-продажи достаточно велико, то ценовая информация является стабильной и доступной.

**Затратный подход** при оценке стоимости в отношении автотранспортного средства основывается на том, что за ее величину принимают затраты на его изготовление. Поскольку автотранспортные средства являются продукцией серийного или крупносерийного производства, такой подход в большинстве случаев оказывается неприемлемым. Это связано с тем, что при изготовлении одного транспортного средства удельные затраты в несколько раз выше, чем при серийном производстве. Данный подход применяется в основном для оценки видов стоимости, связанных с ремонтом автотранспортного средства, определением величины материального ущерба от его повреждения или внесением изменений в его конструкцию в процессе эксплуатации, и реализуется посредством составления соответствующих калькуляций. Кроме того, он возможен при оценке автотранспортных средств, изготовленных в порядке индивидуального творчества, а также при восстановлении раритетных автомобилей.

**Отказ.** Так как оцениваемая модель автомобиля Toyota Camry снята с производства, определить затраты на восстановление данной модели не представляется возможным. Стоимость затрат на восстановление другого поколения может значительно отличаться от стоимости затрат на восстановление для оцениваемого автомобиля.

По этой причине от затратного подхода эксперт отказался.

**Доходный подход** основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то он не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства. Он является основным для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. По этой причине при оценке автотранспортных средств доходный подход практически не используется. Его применение совместно с затратным и сравнительным подходами возможно только при оценке раритетных автомобилей, в случае, когда оцениваемые автомобили приносят доход их владельцам при использовании в съемках фильмов, в демонстрационных пробегах раритетных автомобилей с призовым фондом и экспонировании на выставках раритетных автомобилей.

**Отказ.**

Доходный подход основан на капитализации дохода, приносимого объектом оценки при наилучшем его использовании, и представляет собой процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Если доход и стоимость каждый период изменяется на постоянную величину, то стоимость имущества может быть определена методом прямолинейной капитализации с прямолинейной рекапитализацией. Сущность прямолинейной рекапитализации заключается в том, что возврат капитала происходит равномерно в течение срока экономической жизни актива. В качестве доходной базы при оценке имущества, предпочтительнее использовать чистый операционный доход (ЧОД). Под чистым доходом здесь понимается разность между валовым доходом, т.е. выручки от реализации, и суммой затрат на производство и реализацию продукции. В общем виде доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за ряд лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Напрямую применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также недвижимое имущество, оборотные средства и нематериальные активы. Таким образом, ни один из методов,

основанных на доходном подходе (метод капитализации, метод дисконтирования), для оценки транспортного средства, по мнению оценщика, не может быть применен.

По состоянию на дату оценки существует несколько руководящих документов и методик, носящих рекомендательный характер, но при этом, ни одна из методик определения рыночной стоимости транспортных средств, рекомендованных для целей проведения оценки транспортных средств, не утверждена Министерством Юстиции Российской Федерации.

При определении рыночной стоимости транспортных средств наиболее часто используются методические руководства РД 37.009.015- 98 и Р-03112194-0376-98, отличные друг от друга, в том числе и методикой определения накопленного транспортным средством физического износа в зависимости от срока эксплуатации и пробега транспортного средства.

В первом случае, потеря стоимости в зависимости от срока службы описана линейной зависимостью, в то время как вторая методика предлагает экспоненциальную зависимость, снижение стоимости в соответствии с которой происходит неравномерно (резкое снижение в первые годы эксплуатации и постепенное сглаживание в последующем времени, при этом, расчетное значение физического износа не превышает 100%-ого барьера).

Методика определения физического износа транспортных средств, предложенная Р-03112194-0376-98, в большей степени отражает процесс утери стоимости, обусловленный физическим износом. Так в начале эксплуатации проходит «обкатка» двигателя, притирка деталей, выявление заводского брака, после чего узлы и агрегаты транспортного средства выходят на стабильный уровень работы. С течением времени текущие и капитальные ремонты отдельных узлов и деталей увеличивают в целом срок службы всего транспортного средства, что графически выражается сглаживанием графика физического износа.

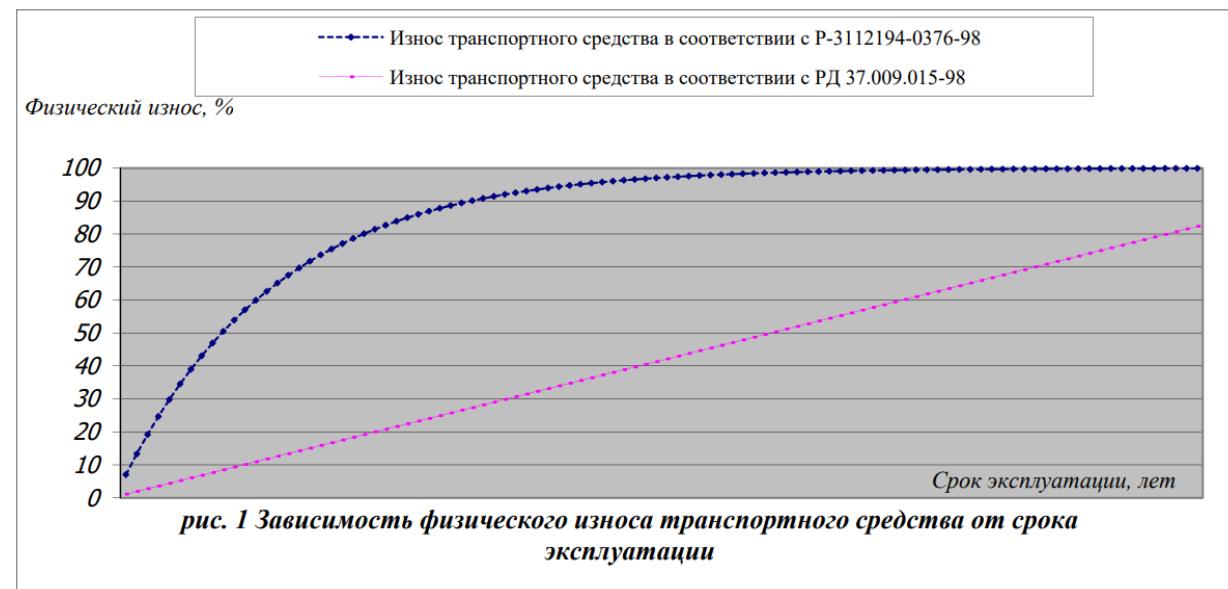


рис. 1 Зависимость физического износа транспортного средства от срока эксплуатации

Данная «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом их технического состояния» Р-03112194-0376-98 (утверждена Руководителем Департамента автомобильного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Г.П. Николаевым 10 декабря 1998 г.). Более подробно она описана в монографии одного из ее разработчиков Андрианова Ю.В. («Оценка автотранспортных средств». – М.: Дело, 2006). Кроме этого, её основные положения отражены в Методических рекомендациях по проведению независимой технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО № 001 МР/СЭ, утвержденных Государственным научно-исследовательским институтом автомобильного транспорта Минтранса России, Российским федеральным центром судебной экспертизы при Минюсте России, Экспертнокриминалистическим центром МВД России и НПСО «Объединение транспортных экспертов».

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Методология расчета рыночной стоимости транспортных средств

В соответствии с выбранной оценщиками для проведения оценки методикой Р-03112194-0376-98 расчет рыночной стоимости транспортного средства РС в месте оценки на дату оценки проводится по формуле, представленной ниже в общем виде:

### Формула 1

$$\begin{aligned}
 PC = & \left\{ PC^{\text{баз}} + \sum_{i=1}^n C_i^a \times \left( \frac{I_{\phi} - I_i^a}{100} \right) - \sum_{l=1}^w \left[ C_l^{\text{чн}} \times \left( 1 - \frac{I_{\phi}}{100} \right) + Z_l^{\text{уст}} \right] + \right. \\
 & \left. + \sum_{t=1}^s (C_t^{\text{доz}} + Z_t^{\text{неп}}) \times \left( 1 - \frac{I_t^{\text{доz}}}{100} \right) - \sum_{t=1}^s C_t^{\text{а3}} \times \left( 1 - \frac{I_{\phi}}{100} \right) \right\} \times \\
 & \times \left( 1 - \frac{I_{\text{м}}}{100} \right) + \sum_{j=1}^m C_j^{\text{доn}} \times \left( 1 - \frac{I_j^{\text{доn}}}{100} \right) - C_{\text{зo}} ,
 \end{aligned}$$

где

$PC^{\text{баз}}$  – рыночная стоимость неразукомплектованного транспортного средства в работоспособном состоянии, на котором не производилась замена агрегатов и переоборудование, а также отсутствуют неисправности и эксплуатационные дефекты, на дату оценки в месте оценки, руб.;

$n$  – число агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, замененных на аналогичные, на дату оценки, ед.;

$C_i^a$  – стоимость нового  $i$ -го агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации, установленного при замене аналогичного агрегата, на дату оценки в месте оценки, руб.;

$I_{\phi}$  – физический износ транспортного средства на дату оценки, %;

$I_i^a$  – физический износ  $i$ -го агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации, установленного при замене аналогичного агрегата, на дату оценки, %;

$w$  – общее количество агрегатов (узлов, систем, элементов) базовой комплектации, отсутствующих на транспортном средстве на дату оценки в результате его разукомплектации (кроме замененных при переоборудовании), ед.;

$C_l^{\text{чн}}$  – стоимость нового  $l$ -того агрегата (узла, системы, элемента) базовой комплектации, отсутствующего на транспортном средстве в результате его разукомплектации (кроме замененных при переоборудовании), на дату оценки в месте оценки, руб.;

$Z_l^{\text{уст}}$  – затраты на установку  $l$ -того агрегата (узла, системы, элемента) базовой комплектации, отсутствующего на транспортном средстве в результате его разукомплектации, на дату оценки в месте оценки, руб.;

$s$  – количество оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства взамен агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, ед.;

$C_t^{\text{доz}}$  – стоимость нового  $t$ -того оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства взамен агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки в месте оценки, руб.;

$Z_t^{\text{неп}}$  – затраты на переоборудование транспортного средства при замене агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации на дополнительно установленное  $t$ -тое оборудование, на дату оценки в месте оценки, руб.;

$I_t^{\text{доz}}$  – физический износ  $t$ -того оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства взамен агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, %;

$C_t^{\text{а3}}$  – стоимость нового агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации, который заменен при переоборудовании транспортного средства на  $t$ -тое оборудование, на дату оценки в месте оценки, руб.;

И<sub>М</sub> – моральный износ транспортного средства на дату оценки, %;

М – количество оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства без замены агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, ед.;

С<sub>j</sub><sup>доп</sup> – стоимость нового j-го оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства без замены агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, включая затраты на установку, на дату оценки в месте оценки, руб.;

И<sub>j</sub><sup>доп</sup> – физический износ j-го оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства без замены агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, %;

С<sub>эд</sub> – стоимость устранения отказов, неисправностей и эксплуатационных дефектов на дату оценки в месте оценки, руб.

Определение рыночной стоимости неразукомплектованного транспортного средства в работоспособном состоянии на дату оценки в месте оценки РС<sup>баз</sup> может быть произведено на основании данных как первичного, так и вторичного товарных рынков транспортных средств. При использовании данных о стоимости нового транспортного средства на дату оценки в месте оценки для определения РС<sup>баз</sup> расчет производится по формуле:

### Формула 2

$$PC^{баз} = C_0 \times \left( 1 - \frac{I\Phi}{100} \right)$$

С<sub>0</sub> – значение стоимости нового транспортного средства базовой комплектации на дату оценки в месте оценки, руб.

Для определения стоимости С<sub>0</sub> прямым методом в качестве исходной информации могут быть использованы данные торгующих организаций (автомагазинов, дилеров, автосалонов, автоцентров и т.д.), осуществляющих продажу транспортных средств в соответствии с требованиями «Правилами продажи отдельных видов товаров», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19 января 1998 г. №55.

В случае, если определение стоимости нового транспортного средства базовой комплектации С<sub>0</sub> не может быть произведено с применением прямого метода, расчет стоимости может быть произведен косвенным методом, согласно которому стоимость нового аналога определяется по формуле:

### Формула 3

$$C_0 = C_1 \times \left( \frac{X_0}{X_1} \right)^Y$$

С<sub>1</sub> – известная стоимость нового транспортного средства, которое является аналогом оцениваемого транспортного средства, на дату оценки в месте оценки.

Х<sub>0</sub>, Х<sub>1</sub> – значения функциональной или конструктивно-технической характеристики Х, зависящей от вида транспортного средства, соответственно оцениваемого транспортного средства и аналога оцениваемого транспортного средства;

Y – показатель степени, значение которого зависит от вида транспортного средства (определяется в соответствии с Приложением 2 к Р03112194-0376-98).

## Расчет физического износа

Физический износ (Ифиз) – снижение стоимости, связанное с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Согласно «Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния» (Р 03112194-0376-98, 2-е издание с комментариями, Минис М.: ФГУП НИИАТ. Компания «Автополюс-Плюс». 2005. – 176 стр.), расчет физического износа с учётом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации проводится по формуле:

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

*e – основание натуральных логарифмов, e 2,72;*

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

Функция  $\Omega$  в общем случае имеет следующий вид:

$$\Omega = kT T_{\Phi} + kL L_{\Phi},$$

где:

$T_{\Phi}$  – фактический возраст ТС на дату оценки, определялся по данным техпаспорта АТС;  
 $L_{\Phi}$  – фактический пробег с начала эксплуатации ТС на дату оценки, тыс. км;

$kT$ ,  $kL$  – коэффициенты, определенные в соответствии с требованиями методического руководства Р-03112194-0376-98 (Москва, 1999г.) и расширенной таблицей коэффициентов, представленной разработчиком выше названного методического руководства Андриановым Ю.В. в статье «О совершенствовании методов расчета износа транспортных средств» (Журнал «Московский оценщик», №3 (40), июнь 2006 г.), а также «Методическими рекомендациями по экспресс-оценке стоимости в отношении транспортных средств» №1-4067/НИИАТ для различных марок и моделей автотранспортных средств;

В таблице 2 [Р 03112194-0376-98, 2-е издание с комментариями, Минис М.: ФГУП НИИАТ. Компания «Автополюс-Плюс». 2005. – 176 стр., стр. 27] описан расчёт функции  $\Omega$ , в соответствии с видом транспортного средства. (<http://docs.cntd.ru/document/902171791>)

**Моральное устаревание (УМ)** (обесценение) существующих транспортных средств обычно связывают с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке новой техники такого же функционального назначения. Здесь понятие «новая техника» отражает не отсутствие у неё физического износа, а целый комплекс её особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства. Моральное устаревание у существующих транспортных средств может наблюдаться даже тогда, когда они только что собраны производителем. Расчёт морального устаревания производится по формуле:

$$Y_M = \sum_{p=1}^4 Y_{M_p}$$

где,  $Y_M$  – факторы, учитываемые при расчёте морального устаревания.

Факторы, учитываемые при расчёте морального устаревания:

- фактор снятия транспортного средства с производства на дату оценки:

$$Y_{M1} = \begin{cases} 2xT_{ch} \%, \text{ при } T_{ch} \leq 10 \text{ лет} \\ 20\%, \text{ при } T_{ch} > 10 \text{ лет} \end{cases}$$

$T_{ch}$  - срок, прошедший с даты снятия транспортного средства с производства до даты оценки (производится).

- фактор, учитывающий прекращение выпуска запасных частей к транспортному средству на дату оценки  $Y_{M2}$ .

- фактор, учитывающий попадание ранее (до даты оценки) транспортного средства в дорожно-транспортное происшествие  $Y_{M3}$ .

- фактор, учитывающий количество владельцев транспортного средства  $Y_{M4}$ .

**Внешнее (экономическое) устаревание** – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего (экономического) устаревания могут быть:

- сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- возросшая конкуренция с импортными ТС приводит к обесценению отечественных образцов для коммерческих целей;
- затруднения в снабжении запасными частями и комплектующими, возросшие затраты на эксплуатацию, инфляция, высокие ставки процента и проч.

Внешнее (экономическое) устаревание является следствием того, что новые модели ТС лучше отвечают новой экономической и социальной ситуации в обществе, и поэтому пользуются у потребителей большим спросом, чем ТС старой модели, либо на их применение накладываются определённые ограничения (например, по экологическим причинам).

Поскольку ТС иностранного производства по своим техническим характеристикам (мощность двигателя, грузоподъёмность и т.д.) находятся на довольно высоком уровне, то единственной причиной, которая может вызвать появление и рост внешнего (экономического) устаревания является несоответствие современным международным экологическим стандартам. В России с января 2007 года стали обязательными для всех заводов-изготовителей автотранспортных средств нормы экологического стандарта Евро 3. Это означает, что с конвейеров автозаводов должны сходить ТС только с впрысковыми моторами и нейтрализаторами. Для граждан, желающих провести таможенное оформление машины в оптимальные сроки, необходимо знать идентификационный номер (VIN), марку и год выпуска, приобретаемого транспортного средства. Базируясь на знании этих критериев, любой гражданин может самостоятельно определить для себя экологический класс ТС, прибегнув к помощи официального сайта Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии ([www.gost.ru/wps/portal](http://www.gost.ru/wps/portal)). Если экологический класс проверяемого транспортного средства соответствует Евро-3 и выше, то при его таможенном оформлении дополнительных подтверждающих документов не потребуется. [по информации газета «российская газета» от 11.12.2007 г. <http://www.rg.ru/2007/12/11/evro3-anons.html>] Но поскольку данный стандарт экологического класса относится только ко вновь изготовленным ТС и ввезённым на территорию Российской Федерации, но не подразумевает прекращение эксплуатации ТС с экологическим классом ниже ЕВРО 3 (а данных ТС на территории РФ эксплуатируется большое количество), то Оценщик считает, что в данной оценке внешнее устаревание рассчитываться не будет, а значит  $У_{вн} = 0\%$ .

Поскольку в рамках затратного подхода величина рыночной стоимости АМТС определяется, как стоимость воспроизведения (СВ) объекта оценки за вычетом накопленного износа (ИН):

$$СТ = СВ - ИН,$$

а одно из ключевых слагаемых, стоимость воспроизведения (замещения), на дату оценки определить невозможно в связи с прекращением выпуска данных модификаций оцениваемых моделей (модификаций) объектов оценки заводами-изготовителями. На основании вышеизложенного Оценщик отказывается от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки данной оценке.

Физический износ возможно определить экспертизы состояния.

Таблица 2 Шкала экспертизы состояния

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Остающийся срок службы, %	Процент износа, %
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшийся оборудование в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.п.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60

Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	5 0	97,5 100

Коэффициент физического износа был определен по пробегу в соответствии с методикой Министерства юстиции Российской Федерации «Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки» / Е. Л. Махнин, И. Н. Новоселецкий, С. В. Федотов и [др.]; науч. руков. С. А. Смирнова, В. Г. Григорян; М-во юстиции Рос. Федерации, Федер. бюджет, учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. - М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2018. - 326 с. по формуле:

$$И = И_1 \times П + И_2 \times Д, \%$$

где  $И_1$  - усредненный показатель износа на 1000 км пробега, %;

П - общий пробег (фактический или расчетный) за срок эксплуатации КТС, тыс. км;

$И_2$  - усредненный показатель старения за 1 год эксплуатации, %;

Д - срок эксплуатации КТС (от даты изготовления КТС до момента, на который определяется износ), лет.

**Приложение 2.41**  
**ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ РАСЧЕТА КОЭФФИЦИЕНТА ИЗНОСА<sup>179</sup>**

Показатели износа на 1000 км пробега (И<sub>0</sub>) и за 1 год эксплуатации (И<sub>1</sub>) легковых автомобилей

Таблица 1

№ п/п	Страна-изготовитель КТС <sup>2</sup>	Срок <sup>3</sup> эксплуатации И <sub>1</sub> КТС	Значение И <sub>0</sub>	Средне- <sup>4</sup> годовой <sup>5</sup> пробег, км тыс. <sup>6</sup>		Значение И <sub>1</sub>
				5	7	
1	СССР и другие страны Союза <sup>7</sup> экономической взаимопомощи (СЭВ), РФ и другие страны СНГ <sup>8</sup>	До 5 лет <sup>9</sup>	0,28 <sup>10</sup>	До 10 <sup>11</sup>	1,90 <sup>12</sup>	
				10-15 <sup>13</sup>	1,30 <sup>14</sup>	
				15-20 <sup>15</sup>	1,10 <sup>16</sup>	
				20-25 <sup>17</sup>	1,00 <sup>18</sup>	
				25-35 <sup>19</sup>	0,80 <sup>20</sup>	
		5-12 лет <sup>21</sup>	0,34 <sup>22</sup>	Свыше 35 <sup>23</sup>	0,60 <sup>24</sup>	
				До 10 <sup>25</sup>	1,90 <sup>26</sup>	
				10-15 <sup>27</sup>	1,30 <sup>28</sup>	
				15-20 <sup>29</sup>	1,20 <sup>30</sup>	
				20-25 <sup>31</sup>	1,05 <sup>32</sup>	
2	КНР, Индия и другие страны Азии, за исключением Японии и Республики Корея (Южная Корея) <sup>33</sup>	До 5 лет <sup>34</sup>	0,27 <sup>35</sup>	25-35 <sup>36</sup>	0,90 <sup>37</sup>	
				Свыше 35 <sup>38</sup>	0,70 <sup>39</sup>	
				До 10 <sup>40</sup>	2,20 <sup>41</sup>	
				10-15 <sup>42</sup>	1,50 <sup>43</sup>	
				15-20 <sup>44</sup>	1,30 <sup>45</sup>	
		Больше 12 лет <sup>46</sup>	0,45 <sup>47</sup>	20-25 <sup>48</sup>	1,20 <sup>49</sup>	
				25-35 <sup>50</sup>	1,00 <sup>51</sup>	
				Свыше 35 <sup>52</sup>	0,80 <sup>53</sup>	
				До 10 <sup>54</sup>	1,80 <sup>55</sup>	
				10-15 <sup>56</sup>	1,20 <sup>57</sup>	

Окончание таблицы 1

1	3	4	5	7	8
7	Япония <sup>58</sup>	До 5 лет <sup>59</sup>	0,21 <sup>60</sup>	До 10 <sup>61</sup>	1,50 <sup>62</sup>
				10-15 <sup>63</sup>	1,00 <sup>64</sup>
				15-20 <sup>65</sup>	0,85 <sup>66</sup>
				20-25 <sup>67</sup>	0,75 <sup>68</sup>
				25-35 <sup>69</sup>	0,60 <sup>70</sup>
		5-12 лет <sup>71</sup>	0,23 <sup>72</sup>	Свыше 35 <sup>73</sup>	0,40 <sup>74</sup>
				До 10 <sup>75</sup>	1,50 <sup>76</sup>
				10-15 <sup>77</sup>	1,10 <sup>78</sup>
				15-20 <sup>79</sup>	0,95 <sup>80</sup>
				20-25 <sup>81</sup>	0,85 <sup>82</sup>
8	Больше 12 лет <sup>83</sup>	12 лет <sup>84</sup>	0,30 <sup>85</sup>	25-35 <sup>86</sup>	0,70 <sup>87</sup>
				Свыше 35 <sup>88</sup>	0,50 <sup>89</sup>
				До 10 <sup>90</sup>	1,65 <sup>91</sup>
				10-15 <sup>92</sup>	1,35 <sup>93</sup>
				15-20 <sup>94</sup>	1,20 <sup>95</sup>
		Больше 12 лет <sup>96</sup>	0,30 <sup>97</sup>	20-25 <sup>98</sup>	1,05 <sup>99</sup>
				25-35 <sup>100</sup>	0,95 <sup>101</sup>
				Свыше 35 <sup>102</sup>	0,75 <sup>103</sup>
				До 10 <sup>104</sup>	1,65 <sup>105</sup>
				10-15 <sup>106</sup>	1,35 <sup>107</sup>

Среднегодовые пробеги легковых автомобилей

Тип кузова, назначение <sup>2</sup>	Размеры <sup>2</sup>	Срок эксплуатации КТС <sup>3</sup>	Изготовитель <sup>1</sup>	Среднегодовой пробег <sup>2</sup> , тыс. км <sup>2</sup>
Закрытый кузов (седан, фастбек, комби, универсалы и другие), кроме указанных далее в таблице <sup>2</sup>	длина: до 3,6 м <sup>2</sup> до 4,0 м <sup>2</sup>	До 5 лет <sup>2</sup>	- <sup>2</sup>	16,1 <sup>2</sup>
		От 5 до 12 лет <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	14,1 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	11,2 <sup>2</sup>
		12 лет и более <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	13,4 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	10,7 <sup>2</sup>
	длина: от 3,6 м (включительно) до 4,0 м <sup>2</sup>	До 5 лет <sup>2</sup>	- <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>
		От 5 до 12 лет <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	14,9 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	12,8 <sup>2</sup>
		12 лет и более <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	14,2 <sup>2</sup>
	длина: от 4,0 м (включительно) до 4,5 м <sup>2</sup>	До 5 лет <sup>2</sup>	- <sup>2</sup>	19,5 <sup>2</sup>
		От 5 до 12 лет <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	17,6 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	14,4 <sup>2</sup>
		12 лет и более <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>
	длина: от 4,5 м (включительно) до 4,8 м <sup>2</sup>	До 5 лет <sup>2</sup>	- <sup>2</sup>	22,6 <sup>2</sup>
		От 5 до 12 лет <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	19,9 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	14,7 <sup>2</sup>
		12 лет и более <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	18,7 <sup>2</sup>
	длина: от 4,8 м (включительно) до 5,0 м <sup>2</sup>	До 5 лет <sup>2</sup>	- <sup>2</sup>	24,8 <sup>2</sup>
		От 5 до 12 лет <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	22,0 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	15,5 <sup>2</sup>
		12 лет и более <sup>2</sup>	Иномарки <sup>2</sup>	20,9 <sup>2</sup>
			Отечественные <sup>2</sup>	14,7 <sup>2</sup>

Физический износ объекта экспертизы был определен:

$$0,3 \times 314 + 1,35 \times 27 = 131\%$$

Так как физический износ транспортного средства превышает 100%, физический износ определен по таблице №2 методом экспертизы состояния в размере 85%

## ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Затраты на воссоздание можно определить методами:

- Ресурсно-технологические модели оценки;
- Нормативно-параметрические модели;
- Индексные методы оценки;

### Ресурсно-технологические модели оценки.

В общем виде типовая ресурсно-технологическая модель может быть описана следующим образом:

$$(1) C = \sum a_j * c_j + B, \text{ где:}$$

**C** – искомая стоимость объекта оценки;

**aj** – количество комплектующих узлов и агрегатов типа j;

**cj** – рыночная стоимость одного узла;

**B** – суммарная стоимость нерасшифрованной части, например, стоимость сборки;

По сравнению с оценкой объекта в целом его оценка на основе ресурсно-технологической модели позволяет более точно учесть влияние конфигурации объекта и, следовательно, состава и значений его технических характеристик, на величину стоимости. Однако, при этом центр тяжести переносится на оценку стоимости его узлов и агрегатов, что оправдано лишь при наличии развитого рынка этих компонентов. Такой рынок существует пока только в области офисной и компьютерной техники.

### **Нормативно-параметрические модели.**

В отличие от ресурсно-технологической модели в нормативно-параметрических стоимостей оцениваемого объекта рассматривается как функция совокупности его технических характеристик, а не комплектующих.

В общем виде типовая нормативно-параметрическая модель может быть описана следующим образом:

$$(2) C = B * D * K, \text{ где;}$$

С – искомая стоимость объекта оценки;

В – удельная (в расчёте на единицу производительности или мощности) стоимость базового изделия;

Д – мощность или производительность оцениваемого объекта;

К – сводный коэффициент, характеризующий зависимость удельной оценочной стоимости или цены изделия от значения параметров. Он равен произведению частных коэффициентов, учитывающих влияние соответствующего параметра на оценочную стоимость или цену изделия;

### **Метод расчёта с помощью затратных корреляционных моделей.**

Этот метод является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

В практике оценки наибольшее распространение получили парные корреляционные модели. Парная корреляция подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (ценой) и одним из главных факторов (значение главного ценообразующего параметра) путём обработки данных по имеющейся статистической выборке однородных машин. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтённых параметров в сравниваемых машинах, а результативный показатель  $Y$  является функцией от значения главного затратного показателя  $X$  однородных объектов, т.е.  $Y = f(X)$ .

### **Индексные методы оценки.**

Нередко в рамках затратного подхода, применяется индексный метод. Использование индексов цен для многих оценщиков — один из самых простых и эффективных (особенно при массовой оценке) способов решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:

$$(3) C = C_0 * I, \text{ где:}$$

С – искомая стоимость объекта оценки;

Со – базовая стоимость объекта, содержащаяся в статистическом отчёте о результатах предыдущей переоценки основных фондов;

I – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за период между датой оценки и предыдущей переоценке основных фондов.

## 1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке выше названных объектов оценки является наличие развитого рынка.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж предполагает реализацию следующего алгоритма:

1. Изучают регион и выбирают среди продаж и листингов, т.е. аналогичные объекты, которые можно сопоставить с оцениваемым объектом.

2. Собирают и проверяют информацию по каждому отобраннымому объекту, о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположению и других условиях сделки.

3. Анализируют и сравнивают каждый объект с оцениваемым, по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

4. Корректируют цену продаж и листинговые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

5. Согласовывают скорректированные цены сопоставимых аналогичных объектов и приходят к показателю стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход определения стоимости объектов оценки используется в двух основных методах: прямого сравнения и статистического моделирования цены.

### **Метод прямого сравнения.**

Данный метод применим в случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых цены известны. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналога.

### **Метод статистического моделирования цены.**

Данный метод заключается в том, что оцениваемый объект рассматривается как представитель некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для нашего объекта в этой совокупности нет. На основе информации об объектах, входящих в упомянутую совокупность, с помощью методов теории статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров. По этой модели получают расчётную (среднестатистическую) цену для оцениваемого объекта, в которую затем вносят поправочные корректировки.

Как и в случае метода прямого сравнения, перед разработкой математической модели необходимо все цены рассматриваемых объектов привести к единому виду по дате действия и характеру.

*В данном случае использовался метод прямого сравнения:*

### **Обоснование корректировок**

Поправка на состояние рынка

Учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменение налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Так как цены на объекты-аналоги были приняты на дату экспертизы, поправка не вводилась.

#### Поправка на уступку при купле продаже

Данная поправка принята в размере 9,6% для транспорта и спецтехники общего применения на основании источника информации: Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А., Справочник оценщика машин и оборудования: Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования/ Л.А. Лейфер, Н.Н. Фролова, С.А. Маслов – Нижний Н.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , 2023., а также согласно сложившимся тенденциям рынка на вторичном рынке автомобилей.

**Справочник оценщика машин и оборудования-2023.**

Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

### **Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	3,5%	15,6%
Спецтехника узкого применения	11,4%	5,0%	17,8%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	6,0%	19,9%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	5,2%	18,4%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	5,9%	20,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	6,5%	20,0%
Электронное оборудование	13,9%	6,1%	21,6%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	6,0%	22,6%

#### Поправка на техническое состояние

Внесение данной поправки обусловлено различиями в техническом состоянии объектов-аналогов.

Так как по техническому состоянию объект оценки не отличается от объектов-аналогов, корректировка не применялась.

Таблица 3 – Выявленные данные по рынку и расчетам рыночной стоимости

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка автомобиля	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry
Рыночная стоимость, рублей		5 348 000	5 800 000	5 480 000
Описание	Автомобиль находится в неудовлетворительном состоянии: сломан задний бампер, коррозия металла по всему корпусу, пороги и колесные арки со следами сквозной коррозии, вмятины по всему корпусу, трещина лобового стекла. Прослушиваются посторонние звуки в двигателе, требуется диагностика и ремонт.	Авто не на ходу. С подвеской и коробкой всё норм. Требуется ремонт двигателя. Не работает третий цилиндр. Без торга и обмена. Без арестов. Доки чистые.	-Не заводится, проблема в ТНВД -Коробка затягивает, плохо тянет(делали диагностику - ремонт гидроблока выйдет в 10к) -Скорость и обороты на приборке не показывает.  -Косяки по кузову на фото Подвеска в норме, дно не гнилое. Есть камера заднего вида, иногда даже включается Автозапуск, музыка в наличии.Резина стоит зимняя.На данный момент не на учете.ПТС, СТС, ДКП - все имеется.Юридически чистая.Не перекуп Пробег по факту неизвестен, менялся движок на контрактный.	Не на ходу требуется замена двигателя
Дата выхода объявления		07.05.2025	08.05.2025	09.12.2023
Источник		<a href="https://auto.drom.ru/barnaul/toyota/camry/617254902.html">https://auto.drom.ru/barnaul/toyota/camry/617254902.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/novokuznetsk/toyota/camry/731021534.html">https://auto.drom.ru/novokuznetsk/toyota/camry/731021534.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/kochenyovo/toyota/camry/691864812.html">https://auto.drom.ru/kochenyovo/toyota/camry/691864812.html</a>
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Коэффициент корректировки		1	1	1
Скорректированная рыночная стоимость		120 000	100 000	100 000
Состояние рынка	май 2025г.	май 2025г.	май 2025г.	май 2025г.
Коэффициент корректировки		1	1	1
Скорректированная рыночная стоимость		120 000	100 000	100 000
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения

Коэффициент корректировки		1	0,904	0,904
Скорректированная рыночная стоимость ,рублей		120 000	90 400	90 400
Год выпуска	1994г.	1994г.	1994г.	1993г.
Пробег, тыс.км	314	300	250	352
Технические характеристики	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Коэффициент корректировки		1	1	1
Скорректированная рыночная стоимость, рублей		120 000	90 400	90 400
Среднерыночная величина (округленно), руб.		100 000 рублей		

## 2. Оценка рыночной стоимости ¼ доли квартиры

Таблица №4 Описание местоположения объекта оценки – квартиры

Характеристика	Значение
Адрес (местоположение) объекта оценки	Российская Федерация, Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7
Местоположение по отношению к центру г. Барнаула	Объект оценки расположен в 300 км. от г. Барнаула
Местоположение по отношению к центру с. Родино	Расположен близко к центру села
Ближайшее окружение	Центральная районная больница с. Родино, Музей Истории, продуктовый магазин Мария-Ра, медицинский колледж, администрация с. Родино
Основной тип застройки	квартальный
Основной тип зданий	жилые здания, административные здания, торговые здания
Плотность (полнота) застройки	плотность застройки высокая
Развитость инфраструктуры	развитая
Характеристика окружающей застройки	Большей частью представлена среднеэтажными зданиями
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Благоустройство территории	территория благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	в наличии необходимые инженерные коммуникации
Особенности окружающей среды	без особенностей
Транспортная доступность	удовлетворительная, ближайшая остановка общественного транспорта «Родинская автостанция» расположена в 1000 м.
Ближайшие крупные магистрали	ул. Ленина, трасса 371
Вид подъездных путей	автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	имеется
Затопляемость	риска затопления территории нет
Грунты, почвы	грунтовые условия не требуют дополнительных затрат
Интенсивность движения транспорта	низкая
Озеленение	да
Уличное освещение	да
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	низкая
Экологическая обстановка	стабильная, объект не расположен в зоне экологически опасных производств
Уровень активности соответствующего сектора недвижимости	средне развитый рынок продажи жилой недвижимости со средним уровнем активности
Положительные факторы местоположения	- близость центра с. Родино

Таблица №5. Характеристика здания

Тип здания	Жилое здание
Материал наружных стен	панельные
Материал перекрытий	железобетонные
Год постройки	1993
Состояние здания (субъективная оценка)	хорошее
Состояние подъезда (субъективная оценка)	хорошее
Состояние фасада дома (субъективная оценка)	хорошее
Техническое обеспечение здания	Централизованное горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, центральная канализация, центральное отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	организованная стоянка
Количество этажей в здании	Трехэтажное здание без подвала

Таблица №6. Характеристика объекта оценки

Наименование конструктивного элемента	Характеристика объекта оценки
Год ввода в эксплуатацию здания	1993
Процент физического износа	27%
Этаж расположения	третий
Площадь, кв.м.	57,5
Наличие балконов, лоджий, террас	лоджия
Высота помещений	2,5 м.
Кол-во комнат	3
Технические характеристики помещения	Стандартный ремонт

\*Физический износ Иф определяется как процентное соотношение хронологического (фактического) срока эксплуатации Тхр. и нормативного срока службы Тнорм, где нормативный срок службы определяется конструктивными особенностями объекта оценки. Для данного объекта оценки составил 120 лет (источник информации: [gr33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniy](http://gr33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniy)).

Исходя из вышесказанного, физический износ здания составит:

$$\text{Иф} = ((2025-1993)/120) \times 100 = 27\%$$

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

В состав объекта оценки не входят элементы, кроме описанных выше, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие, кроме описанных выше, факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

#### Анализ влияния общей политической обстановки в стране.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
---	--

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	201 152,1 <sup>1)</sup>	104,3	104,1
Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8

1) Вторая оценка.  
2) Оценка.

	I квартал 2025 г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 <sup>3)</sup>	106,0 <sup>4)</sup>

3) Оценка.  
4) Предварительные данные..

	Март 2025 г.	В % к		I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.	Справочно		
		марти 2024 г.	февралю 2025 г.		марти 2023 г.	февралю 2024 г.	I кварталу 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,9	111,9	101,4	105,1	111,5	106,4
Индекс промышленного производства		100,8	109,5	101,1	103,9	108,9	105,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	518,6	101,6	154,3	101,7	103,1	154,0	101,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,6	121,1	101,3	108,9	101,0	102,8	101,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,4	99,7	109,2	99,4	101,0	106,5	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,2	97,9	109,0	100,9	93,3	109,8	92,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 941,2	102,2	108,4	103,2	110,8	108,4	110,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 584,2	102,1	101,3	102,4	102,3	101,4	103,6
Индекс потребительских цен		110,3	100,7	110,1	107,7	100,4	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,9	98,5	108,4	119,1	102,4	119,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	85,4	96,9	84,7	77,6	96,0	78,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,5	96,4	69,2	72,6	96,7	73,5

	Февраль 2025 г.	В % к февралю 2024 г.	Январь- февраль 2025 г. в % к январь- февралю 2024 г.	Справочно	
				февраль 2024 г. в % к февралю 2023 г.	январь- февраль 2024 г. в % к январь- февралю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	89 646	113,6	115,7	119,3	118,3
реальная		103,2	105,2	110,8	110,0

<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

### Социально-экономическое развитие Алтайского края.

Экономика г. Барнаула характеризуется высокой степенью диверсификации, что обеспечивает ей устойчивость и высокую эффективность. Основными отраслями экономики являются промышленное производство, строительство, наука и научное обслуживание, транспорт, связь, торговля и услуги, а также развитый финансовый сектор.

Экономическими ресурсами развития г. Барнаула как муниципального образования являются имущество, земля и финансовые средства. Главная задача управления и распоряжения муниципальной собственностью и городскими землями — повышение эффективности использования, привлечение доходов в бюджет города, выработка и реализация единой политики в области земельных и имущественных отношений, направленной на решение вопросов местного значения и на перспективное развитие города.

### Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-феврале 2025 года.

#### Промышленное производство.

В январе-феврале 2025 года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, составил 132,8 млрд. рублей, увеличившись на 10,2 % к аналогичному периоду предыдущего года. В обрабатывающей промышленности объем отгруженных товаров предприятиями отрасли составил 111,8 млрд. рублей, что на 7,7 % больше аналогичного периода предыдущего года. В пищевой и перерабатывающей промышленности индекс промышленного производства составил 100,2 %. Отмечается увеличение объемов выпуска: мяса и субпродуктов — на 14,4 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы — на 20,9 %, полуфабрикатов мясных — на 24,6 %, консервов мясных — на 35,1 %, продуктов зерновых для завтрака и прочих продуктов из зерновых культур — на 37,0 %, плодовоовощных консервов — на 23,2 %, крупы — на 16,5 %, хлеба

и хлебобулочных изделий – на 1,4 %, кондитерских изделий – на 0,3 %. Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, химических веществ и химических продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели; производстве изделий из соломки и материалов для плетения, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, металлургическом, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, одежды. В добывающем секторе индекс промышленного производства в январе-феврале 2025 года составил 169,9 %.

### **Сельское хозяйство.**

В январе-феврале 2025 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 10,3 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 34,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 133,8 тыс. тонн молока, 179,5 млн. штук яиц.

### **Строительная деятельность.**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2025 года составил 9,3 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построены 2862 новые квартиры общей площадью 240,9 тыс. кв. метров, что на 9,9 % больше уровня января-февраля 2024 года (по России – на 3,8 %). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличен ввод жилья в 5 городских округах, 3 муниципальных округах и 24 муниципальных районах края.

### **Уровень жизни и рынок труда.**

По итогам января 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 57,0 тыс. рублей, увеличившись на 20,3 % к соответствующему периоду 2024 года, в реальном выражении – на 9,2 % (по России – на 17,1 % и 6,5 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (121,2 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве резиновых и пластмассовых изделий (142,5 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (142,3 %), кожи и изделий из кожи (142,0 %), напитков (136,0 %), мебели (131,9 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (126,5 %), текстильных изделий (126,2 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (126,1 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (122,3 %), прочей неметаллической минеральной продукции (121,6 %), одежды (121,5 %), пищевых продуктов (117,7 %), химических веществ и химических продуктов (117,4 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (116,1 %), прочих готовых изделий (114,7 %), электрического оборудования (111,5 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (111,3 %). В образовании заработная плата выросла на 21,9 %, в здравоохранении – на 22,7 %. По состоянию на 01.03.2025 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 9,5 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь-февраль 2025 года трудоустроены 1,4 тыс. человек.

### **Потребительский рынок.**

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-февраля 2025 года составил 95,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 103,2 % к аналогичному периоду 2024 года. Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-феврале 2025 года составил 30,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 100,8 % к аналогичному периоду 2024 года.

### **Уровень потребительских цен.**

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в феврале 2025 года составил 101,1 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2024 года – 102,3 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 4 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (7565,28 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 19 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на масло подсолнечное, яйца куриные, муку пшеничную.

**Источник информации: <https://econom22.ru/economy/se-monitoring/>**

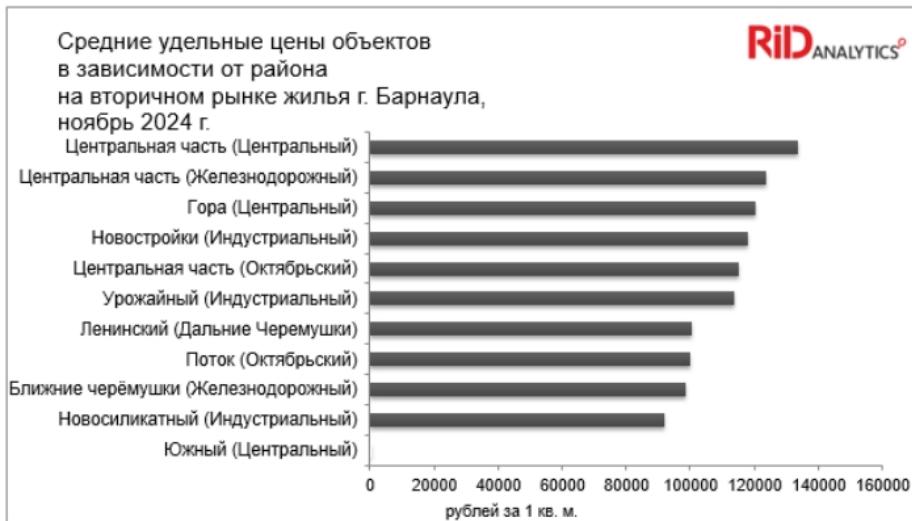
## **3.2. Анализ рынка жилой недвижимости в г. Барнауле**

Список районов и зон:

- Железнодорожный
- Гора

- Ближние Черемушки
- Центральная часть
- Индустриальный
- Новостройки
- Новосиликатный
- Урожайный
- Ленинский (Дальние Черемушки)
- Октябрьский
- Поток
- Центральная часть
- Южный
- Центральная часть

### Вторичный рынок жилья Барнаула: цены в ноябре выросли на 1,9%



Вывод:

В ноябре 2024 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на вторичном рынке Барнаула составила 115,9 тыс. рублей. Это на 1,9% выше, чем в предыдущем месяце.

### *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.*

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торгово-административные, производственно-складские помещения и здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемые объекты принадлежат к жилой недвижимости.

## Предложения по продаже, найденные в ходе анализа рынка.

В ходе анализа рынка найдено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Описание выбранных объектов представлено в таблице ниже

Рынок продаж жилых домов в районе расположения объекта оценки на дату оценки был представлен следующими аналогами:

Таблица №7. Предложения по продаже жилых домов, найденные в ходе анализа рынка

№п/п	Описание объектов-аналогов, источник информации	Район расположения	Дата продажи	Площадь кв.м.	Стоимость, руб.	
					Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.
1	<p>Продается квартира, три комнаты, кухня, все изолированные, окна пластик, выходят на две стороны дома. Квартира чистая, сухая, ухоженная, теплая, ремонт не требуется- заходите живите. Чистый теплый подъезд, все благополучные и радушные соседи!</p> <p>Квартира расположена в центре с.Родино в шаговой доступности магазины, детский сад и школа через дорогу, медицинское училище в десяти минутах ходьбы.</p> <p>Продажа квартиры с мебелью, без техники.</p> <p>Торг уместен только реальному покупателю.</p> <p>Источник информации:  <a href="https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_22_et_7369976594?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKT2pKUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA">https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_22_et_7369976594?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKT2pKUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA</a></p>	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Ленина, 191	15.05.2025г.	54,0	3 050 000	56 481
2	<p>Продаётся двухкомнатная квартира в центре. В квартире сделан новый ремонт(поменяна электрика, сантехника). Не выполнена только отделка потолков.</p> <p>Балкон застеклён пластиком. Квартира тёплая и светлая. Рядом с домом имеется 2 огорода. В доме есть подвал.</p> <p>Возможен торг!</p> <p>Источник информации:  <a href="https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_12_et_7280567042?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKT2pKUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA">https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_12_et_7280567042?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKT2pKUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA</a></p>	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Советская ул., 7	13.05.2025г.	53,0	2 500 000	47 170
3	<p>Продается 1 комнатная квартира в центре села Родино Алтайского края.</p> <p>Квартира теплая, светлая. Располагается в многоквартирном доме, возле дома участок примерно 5 с оток для выращивания овощей.</p> <p>Источник информации: <a href="https://onrealt.ru/selos-rodino/kupit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69353264">https://onrealt.ru/selos-rodino/kupit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69353264</a></p>	Алтайский край, село Родино, улица Мелиораторов, 1	10.01.2025г.	27	650 000	24 074

Стоимость 1 кв.м. квартиры в жилом доме находится в диапазоне от 24074 до 56481 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние район расположения, техническое состояние, площадь объекта, расположение относительно красной линии, материалы стен

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

Описание процесса оценки объекта оценки и анализ наиболее эффективного использования

Процесс оценки объекта оценки в части применения подходов в данном случае включал в себя следующие этапы:

- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;

- описание процесса оценки объекта оценки в рамках подходов (методов);
- применение сравнительного подхода метода сравнения продаж;
- применение доходного подхода метода капитализации по расчётным моделям;
- согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки.

Процесс оценки в рамках каждого из подходов приведением при необходимости расчетов приведены ниже в соответствующих разделах.

*Наиболее эффективное использование* объектов недвижимости - это физически возможное, законодательно разрешенное, экономически оправданное, приводящее к максимальной стоимости объектов.

Рассмотрим с этой позиции объекты оценки.

### ***Анализ наиболее эффективного использования земельных участков***

*Наиболее эффективное использование* - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализируя рынок приносящей доход недвижимости, можно отметить, что в данном сегменте присутствуют торговые, офисные, производственные, складские и универсальные здания и помещения.

Жилая недвижимость первоначально предназначен под жилое помещение. По месту расположения и планировке не подходит под коммерческую недвижимость. Поэтому наилучшее и наиболее эффективное использование будет совпадать с текущим использованием в качестве жилой недвижимости.

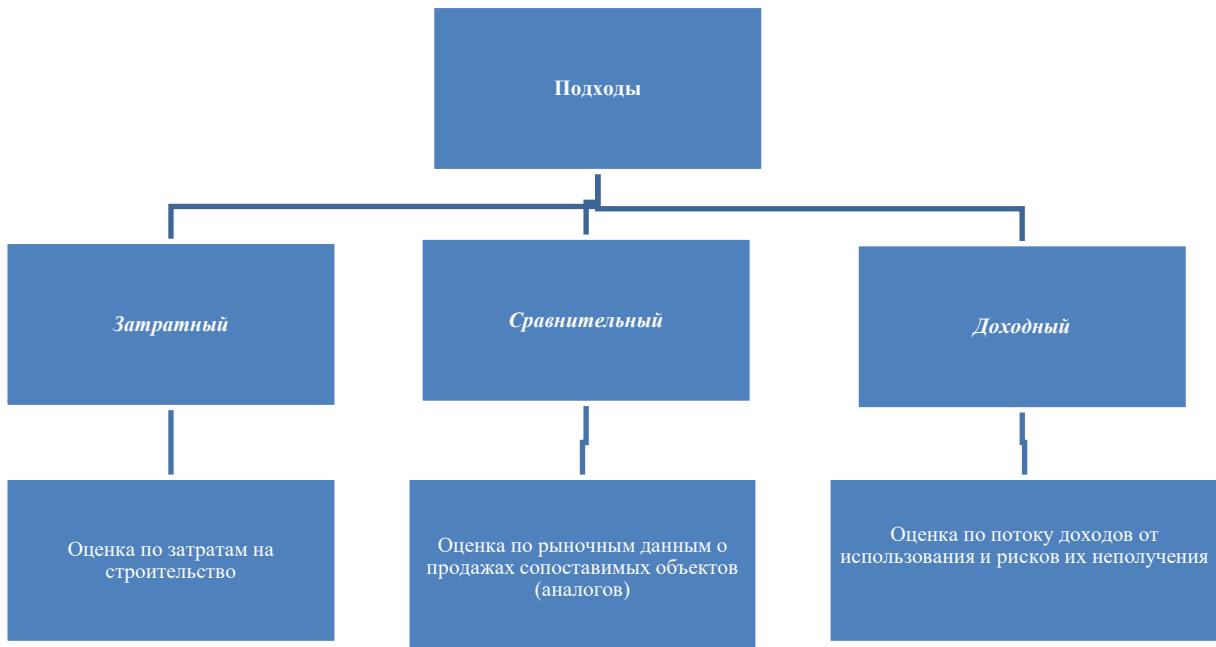
### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов**

Как было сказано выше, целью оценки является определение *рыночной стоимости объекта оценки* (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). В связи с этим, процесс оценки в части применения подходов включает несколько этапов: исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного использования. После этого осуществляется непосредственно определение рыночной стоимости недвижимости.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальную стоимость объекта оценки. Для этого проводится анализ наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



**Рис. Структура методологии определения рыночной стоимости**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

### **Методология затратного подхода**

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизведение (замещения) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{зу} + C_{нс} - O, \text{ где:}$$

$C$  – стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;

$C_{зу}$  – стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;

$C_{нс}$  – стоимость нового строительства объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;

$O$  – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного (накопленного) износа.

Стоимость нового строительства, как правило, определяется по трем основным методам:

1. метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

2. метод покомпонентного разложения

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы

прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема

### 3. метод количественного обследования (сметный метод).

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

При этом в расчетах стоимости нового строительства учитывается величина предпринимательской (девелоперской) прибыли.

*Износ (обесценение)* – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

*Физический износ* – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

*Функциональное устаревание* является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

*Внешнее устаревание* появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцем. Среди причин внешнего устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

## **Методология сравнительного подхода**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы:

1. метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).
2. метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (или ценах предложений). Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется построенная корреляционно-регрессионная модель стоимости от ряда значимых ценообразующих факторов.

## Методология доходного подхода

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и возможного прироста стоимости актива со временем.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

С (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

К (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Основной принцип доходного подхода - принцип ожидания – стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих доходов от ее использования.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности в конце срока владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- доход от продажи собственности в конце срока (реверсия).

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием рыночных данных;
- доходный подход учитывает износ и все виды устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий и оценкой рисков их неполучения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации и дисконтирования.

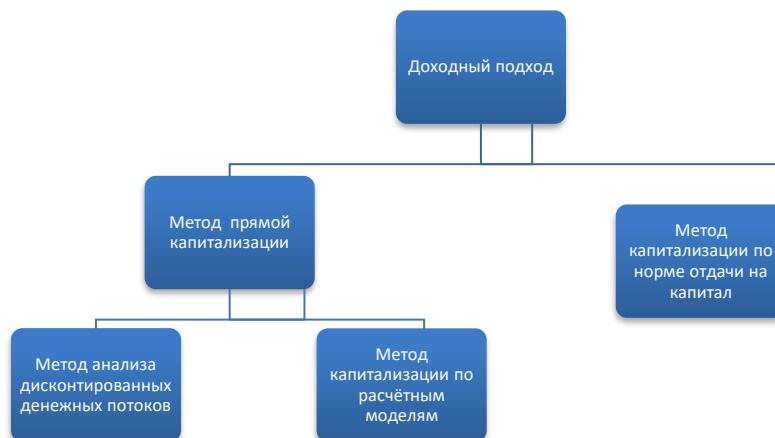


Рис. Методы доходного подхода

В целом эти методы можно определить следующим образом.

*Метод прямой капитализации* — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

*Метод капитализации по норме отдачи на капитал* — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем капитализации их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

При этом оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить согласно положениям методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости. Однако есть существенная разница, заключающаяся в том, что земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый единым объектом недвижимости, а улучшения на ней - это вклад в стоимость. Главной задачей является нахождение такой стратегии улучшений, которая обеспечила бы наибольшую стоимость земельного участка.

Соблюдая критерии анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что существующее использование соответствует наиболее эффективному использованию.

## **Выбор подходов и методов оценки**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Другими словами, обоснованный выбор методов и подходов к оценке объектов оценки является правом Оценщика.

### **Сравнительный подход.**

В случае настоящей оценки наличие достаточного количества исходных данных для использования сравнительного подхода позволяет его реализовать, с приемлемым уровнем погрешности.

*Метод корреляционно-регрессионного анализа* требует большого количества объектов сравнения и в данном случае не может быть применен ввиду отсутствия на рынке такого количества объектов сравнения. Метод корреляционно-регрессионного анализа требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного

управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества). Метод в данном случае не применялся.

*Метод сравнения продаж.* Для использования метода сравнения продаж Оценщик использовал и данные о цене предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В связи с наличием указанной информации данный метод в рамках сравнительного подхода и был применен в расчетах.

### **Доходный подход**

*Метод прямой капитализации* — в данном методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому.

В виду того, что информации необходимой для применения данного метода в открытых источниках отсутствует, данный метод не применялся.

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* — Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся. Метод применим к развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация, основанная на рыночных данных, отсутствует.

*Метод капитализации по расчетным моделям* — Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся (поддающиеся описанию математическими выражениями) доходы, т.е. объект стабильно функционирует и его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному.

Оцениваемый объект относится к жилой недвижимости, поэтому не может постоянно генерировать доход. Поэтому данный метод не применим.

### **Затратный подход**

Затратный подход применяется, когда существует возможность воссоздать объект, который бы являлся либо точной копией объекта оценки, либо имел аналогичные полезные свойства.

Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть использован при оценки рыночной стоимости объекта оценки, так как Оценщик не обладает достаточным количеством данных для определения затрат на воспроизведение.

Для оценки помещений затратный подход не применим.

На основание выше сказанного Оценщик принял решение не использовать затратный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

### **Сравнительный подход**

Реализация метода сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;

- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим, выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в Российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами схожих объектов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) подобных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, сайтов в интернете). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком сделан анализ сделок купли-продажи и предложений к продаже сопоставимых объектов по состоянию на дату оценки.

Для применения подхода сопоставимых продаж, Оценщик провел исследование рынка, с тем, чтобы найти осуществленные на дату оценки продажи/предложения аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, Основным критерием выбора объектов сравнения явились: соответствие типа функционального использования объектов аналогов и Объекта.

В процессе выполняемой работы по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована информация, принятая из:

- официальных Интернет - сайтов

1. [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru);
2. [www.avito.ru](http://www.avito.ru);

и др.

На дату оценки в этих источниках давалась наиболее полная информация о предложении к продаже и спросе на недвижимость, и на коммерческую недвижимость, в частности.

#### *Выбор объектов-аналогов*

В соответствии с п. 22 б) ФСО № 7 Оценщиком подобраны аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим

факторам. То есть критерием отнесения объектов к аналогам являлось один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Сведения о подобранных объектах-аналогах и ценообразующие факторы представлены в таблице, там же указаны источники информации.

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. нахождение цены за 1 кв. м. общей площади по каждому аналогу и расчет средней цены за 1 кв. м. площади на основе полученных данных;

5. расчет стоимости оцениваемой недвижимости;

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.

### **Оценщик учел следующие виды корректировок:**

**Корректировка на торг (Кт).** Данная корректировка учитывает то, что объекты-аналоги только выставлены на продажу по данной цене, определялась на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., а также принимая во внимание сложившуюся на сегодня рыночную

ситуацию, наиболее вероятное значение поправки на факт свершения сделки (торг) данного типа помещений составляет – 5,5%.



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 489. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Старый фонд	6,2%	3,5% – 8,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	2,9% – 8,0%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,4% – 6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	2,1% – 6,9%

**Корректировка на месторасположение (Км).**

Данный параметр может быть учтен на основании справочника оценщика недвижимости «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Л.А. Лейфера.



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 42. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 – 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,87 – 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80 – 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,73 – 0,87
Окраины городов, промзоны	0,69	0,61 – 0,78

Таблица 43. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

объект оценки	1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	1,00	1,08	1,17	1,25	1,44	
II	0,92	1,00	1,08	1,15	1,33	
III	0,86	0,93	1,00	1,07	1,23	
IV	0,80	0,87	0,94	1,00	1,15	
V	0,69	0,75	0,81	0,87	1,00	

Корректировка 0,86 (-14%) применялась к объекту-аналогу №1;  
Корректировка 1,23 (+23%) применялась к объекту-аналогу №3.

#### Корректировка на материалы стен (Км).

Данный параметр может быть учтен на основании справочника оценщика недвижимости «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

объект оценки	2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Корректировка 0,92 (-8%) применялась к объектам-аналогам №1 и №3.

#### Корректировка на площадь (Кп).

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> площади уменьшается.

Данный параметр может быть учтен на основании справочника оценщика недвижимости «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Л.А. Лейфера



*Города с численностью населения до 500 тыс. чел.*

Таблица 234. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,08	1,13	1,18
	30-50	0,92	1,00	1,05	1,09
	50-90	0,88	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,84	0,91	0,96	1,00

Корректировка 0,88 (-12%) применялась к объекту-аналогу №3.

**Корректировка на этажность (КЭ).** Данная корректировка учитывает то, что объекты-аналоги, расположенные на крайних этажах (первом или последнем), будут стоить дешевле, чем объекты на средних этажах, определялась на основании справочника оценщика недвижимости. Данный параметр может быть учтен на основании справочника оценщика недвижимости «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Л.А. Лейфера

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 238. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Корректировка 1,05 (5%) применялась к объекту-аналогу №2.

**Корректировка на отделку (Котд).**

Корректировка принята в соответствии со Справочником под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 357. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,20	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,06	1,21
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,95	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,72	0,82	0,87	1,00

Корректировка 0,88 (-12%) применялась к объектам-аналогам №1 и №2.

Корректировка 1,06 (+6%) применялась к объекту-аналогу №3.

#### Корректировка на количество санузлов.

Данный параметр может быть учтен на основании справочника оценщика недвижимости «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 410. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество санузлов», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		2 санузла и более	1 санузел
объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,08
	1 санузел	0,93	1,00

Корректировка не применялась.

### Корректировка на дополнительные улучшения.

Корректировка принята в соответствии со Справочником под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 438. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</b>		
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,94	0,89      0,98

Корректировка 0,94 (-6%) применялась к объекту-аналогу №1

Таблица №8 - Характеристика аналогов для квартиры

Показатель для сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Источник информации</b>		<p>Продается квартира, три комнаты, кухня, все изолированные, окна пластик, выходят на две стороны дома. Квартира чистая, сухая, ухоженная, теплая, ремонт не требуется- заходите живите. Чистый теплый подъезд, все благополучные и радушные соседи!</p> <p>Квартира расположена в центре с.Родино в шаговой доступности магазины, детский сад и школа через дорогу, медицинское училище в десяти минутах ходьбы.</p> <p>Продажа квартиры с мебелью, без техники.</p> <p>Торг уместен только реальному покупателю.</p> <p>Источник информации:  <a href="https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_22_et_7369976594?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjKT2pkUUxyR1IVY00yVVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA">https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_22_et_7369976594?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjKT2pkUUxyR1IVY00yVVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA</a></p>	<p>Продаётся двухкомнатная квартира в центре. В квартире сделан новый ремонт(поменяна электрика, сантехника). Не выполнена только отделка потолков. Балкон застеклён пластиком. Квартира тёплая и светлая. Рядом с домом имеется 2 огорода. В доме есть подвал.</p> <p>Возможен торг!</p> <p>Источник информации:  <a href="https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_12_et_7280567042?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjKT2pkUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA">https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_12_et_7280567042?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjKT2pkUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8AAAA</a></p>	<p>Продается 1 комнатная квартира в центре села Родино Алтайского края. Квартира теплая, светлая. Располагается в многоквартирном доме, возле дома участок примерно 5 соток для выращивания овощей.</p> <p>Источник информации:  <a href="https://onrealt.ru/selo-rodino/kyupit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69353264">https://onrealt.ru/selo-rodino/kyupit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69353264</a></p>
<b>Тип помещения</b>	квартира	квартира	квартира	квартира
<b>Место расположения</b>	Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Ленина, 191	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Советская ул., 7	Алтайский край, село Родино, улица Мелиораторов, 1
<b>Этажность</b>	Панельный трехэтажный жилой дом	Кирпичный двухэтажный жилой дом	Панельный двухэтажный жилой дом	Кирпичный двухэтажный жилой дом
<b>Этаж расположения</b>	третий	второй	первый	второй
<b>Количество комнат</b>	3	3	2	1
<b>Количество санузлов</b>	1	1	1	1
<b>Площадь, общая, кв.м.</b>	57,5	54,0	53,0	27,0
<b>Наличие коммуникаций</b>	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация,	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация	г/х. водоснабжение, центральное отопление, канализация
<b>Материалы стен</b>	панельные	кирпичные	панельные	кирпичные

<b>Техническое состояние (определяется по таблице №2 приложения), (Кт)</b>	стандартный ремонт	ремонт премиум	ремонт премиум	требуется косметический ремонт
<b>Дополнительные улучшения</b>	отсутствуют	мебель	отсутствуют	отсутствуют
<b>Цена, руб.</b>		3 050 000	2 500 000	650 000

Корректировка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость помещения, руб.	3050000	2 500 000	650 000
Корректировка на торг, Кт	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Откорректированная стоимость, руб.	2 882 250	2 362 500	614 250
Корректировка на местоположение, (Км)	-14%	0%	+23%
Откорректированная стоимость, руб.	2 478 735	2 362 500	755 528
Корректировка на материалы стен, (Км.с)	-8%	0%	-8%
Откорректированная стоимость, руб.	2 280 436	2 362 500	695 086
Корректировка на площадь (Кп)	0%	0%	-12%
Откорректированная стоимость, руб.	2 280 436	2 362 500	611 676
Корректировка на этаж расположения	0%	5%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	2 280 436	2 480 625	611 676
Корректировка на отделку (Котд)	-12%	-12%	6%
Откорректированная стоимость, руб.	2 006 784	2 182 950	648 377
Корректировка на количество санузлов	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	2 006 784	2 182 950	648 377
Корректировка на дополнительные улучшения	-6%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.	1 886 377	2 182 950	648 377
Общая площадь аналога, кв.м.	54,0	53,0	27,0
Стоимость за 1 кв.м., руб.	34 933	41 188	24 014
Весовые коэффициенты	0,4	0,4	0,2
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб.		35 251	
Рыночная стоимость квартиры, округлённо, руб.		2 026 900	

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой квартиры общей площадью 57,5 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления, равна 2 026 900,00 (Два миллиона двадцать шесть тысяч девятьсот) рублей.

Объектом оценки является  $\frac{1}{4}$  доли в квартире общей площадью 57,5 кв.м., расположенной по адресу: Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7.

Так как за дольщиком не закреплено отдельное помещение, доля не может быть выделена в натуральном виде. Продажа невыделенных долей в квартире может привести к тому, что общая вырученная сумма будет гораздо меньше той, которую можно было бы выручить при продаже квартиры целиком.

Согласно сложившейся судебной практике (Решение № 2-1908/2020 2-1908/2020~М-1214/2020 М-1214/2020 от 9 июля 2020 г. по делу № 2-1908/2020), при невозможности раздела (выделения доли в натуре), сложностей с определением порядка пользования квартирой и других факторов, снижающих инвестиционную привлекательность оцениваемой доли, возможно применить понижающий коэффициент в размере 50%.

Таким образом, рыночная стоимость  $\frac{1}{4}$  доли оцениваемой квартиры составит:

**2 026 900 x 0,25 (1/4 доли) x 0,5 (-50%) = 253 400 (Двести пятьдесят три тысячи четыреста) рублей.**

## В Ы В О Д Ы:

**На первый вопрос:** Определить рыночную стоимость автомобиля TOYOTA CAMRY, регистрационный знак Т548ОК22, 1994 год выпуска.

**Ответ:**

Рыночная стоимость автомобиля TOYOTA CAMRY, регистрационный знак Т548ОК22, 1994 год выпуска, составила 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**На второй вопрос:** Определить рыночную стоимость  $\frac{1}{4}$  доли в квартире, общей площадью 57,5 кв.м., кадастровый номер: 22:37:090121:361, расположенной по адресу: Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7.

**Ответ:**

Рыночная стоимость  $\frac{1}{4}$  доли в квартире, общей площадью 57,5 кв.м., кадастровый номер: 22:37:090121:361, расположенной по адресу: Алтайский край, Родинский район, с. Родино, ул. Жилплощадка, д. 1, кв. 7 составила **253 400 (Двести пятьдесят три тысячи четыреста) рублей.**

Эксперт



.....Н.В. Киприк

**Приложение №1**  
**ФОТОТАБЛИЦА**

**Фото автомобиля**















**Фото квартиры**





## Приложение 2

<https://auto.drom.ru/barnaul/toyota/camry/617254902.html>

auto.drom.ru Продам Тойота Камри 1994 года в Барнауле, Авто не на ходу, бензиновый, Алтайский край, седан, акпп, белый, пробе... 90% Спросить

Яндекс Маркет Яндекс

дром Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Запчасти Отзывы Каталог Шины Еще

Подать объявление Вход и регистрация

Дром > Продажа автомобилей в Алтайском крае > Toyota > Camry > Объявление 617254902

★ Предажа Toyota Camry, 1994 год в Барнауле

Автомобиль снят с продажи

Мы показываем такие объявления, чтобы вам было проще ориентироваться в ценах на рынке

Показать только актуальные объявления

120 000 ₽

Двигатель бензин, 1.8 л  
Мощность 125 л.с., налог  
Коробка передач АКПП  
Привод передний  
Тип кузова седан  
Цвет белый  
Пробег 300 км  
Владельцы 4 и более  
Руль правый  
Особые отметки требуется ремонт или не на ходу  
Поколение 4 поколение

Тойота Камри оценка 8.6

Статистика цен Тойота Камри на японских аукционах  
Отзывы владельцев Тойота Камри  
Тест-драйвы Тойота Камри  
Технические характеристики Тойота Камри  
Запчасти на Тойота Камри в Барнауле

Мнения владельцев Toyota Camry

Плюсы Минусы Поломки

надежный 713  
комфортный 338  
неприхотливый 147  
экономичный 143  
просторный салон 124  
низкая стоимость обслуж... 73  
проходимый 48

Отчет по номеру кузова

SV4\*\*\*\*\*  
Характеристики совпадают с ПТС  
Не числится в розыске

Развернуть все фото

Приятель, я туплюсь

auto.drom.ru Продам Тойота Камри 1994 года в Барнауле, Авто не на ходу, бензиновый, Алтайский край, седан, акпп, белый, пробе... 90% Спросить

Яндекс Маркет Яндекс

Пожаловаться на это объявление

Добавить в избранное Поделиться объявлением

Объявление 617254902 от 07.05.2025 600

Похожие автомобили

Toyota Sprinter Marino, 1994 127 000 ₽  
Volkswagen Passat, 1993 130 000 ₽  
Nissan Sunny, 1994 120 000 ₽  
Opel Omega, 1995 130 000 ₽  
Nissan Pulsar, 1993 100 000 ₽  
Nissan Sunny, 1994 105 000 ₽

Плюсы Минусы Поломки

надежный 713  
комфортный 338  
неприхотливый 147  
экономичный 143  
просторный салон 124  
низкая стоимость обслуж... 73  
проходимый 48  
сохраняет тепло 46  
внешний вид 45  
динамичный 37  
1 818 коротких отзывов

Отзывы владельцев Toyota Camry

Самри, 1994  
Добрый день всем, пишу первый отзыв, так что не судите строго :) Началось все в феврале 2018 года. Был у...

Город: Барнаул

Частное лицо 1 год на Дроме

Автомобиль снят с продажи

auto.drom.ru Продам автомобиль Toyota Camry 1994 в Новокузнецке, Комфортная, вместительная баржа, бензиновый автомат, 2.0...

Яндекс Маркет Яндекс

Дром - Продажа автомобилей в Новосибирской области > Toyota > Camry > Объявление 731021534

## ★ Продажа Toyota Camry, 1994 год в Новокузнецке

**100 000 ₽** без сдачи

В кредит от 2 374 ₽ в месяц

**Тойота Камри** оценка 8.3

Статистика цен Тойота Камри на японских аукционах

Отзывы владельцев Тойота Камри

Тест-драйвы Тойота Камри

Технические характеристики Тойота Камри

Запчасти на Тойота Камри в Новокузнецке

**Двигатель** дизель, 2.0 л  
**Мощность** 91 л.с., налог  
**Коробка передач** АКПП  
**Привод** передний  
**Тип кузова** седан  
**Цвет** зеленый  
**Пробег** 250 000 км  
**Владельцы** 4 и более  
**Руль** правый  
**Поколение** 3 поколение, рестайлинг  
**Комплектация** 2.0DT Lumiere

**Отчет по номеру кузова**

CV3\*\*\*\*\*

Характеристики совпадают с ПТС  
 Не числится в розыске  
 Ограничение не обнаружено

2 предыдущих объявления  
 7 записей в истории пробега  
 14 фотографий авто  
 Поиск ДТП и расчетов ремонтов  
 Проверка наличия залогов

Еще 17 проверок в полном отчете

**Мнения владельцев**  
**Toyota Camry**

Плюсы Минусы Поломки

надежный 464  
 комфортный 306  
 просторный салон 121  
 экономичный 84  
 неприхотливый 82  
 низкая стоимость обслуж... 51  
 сохраняет тепло 51  
 мощный 45 разный 38

Развернуть все фото

Добавить в избранное Пожаловаться на это объявление

Развернуть все фото

Добавить в избранное Пожаловаться на это объявление  
 Продвинуть объявление Поделиться объявлением

Объявление 731021534 от 08.05.2025 2666

Получить полный отчет 1 470 коротких отзывов

**Похожие автомобили**

Toyota Corolla, 1998 120 000 ₽  
 Toyota Corolla, 1993 66 666 ₽  
 Toyota Corolla EX, 1997 139 000 ₽  
 Fiat Punto, 2000 100 000 ₽  
 Toyota Carina, 1994 143 000 ₽  
 Mitsubishi Lancer, 1994 70 000 ₽

Показать еще объявление

Дополнительно: Комфортная, вместительная баржа, подойдет в качестве поддонника на каждый день - по магазинам, на дачу и т.д  
 - заводится, проблема в ТНВД  
 - коробка затягивает, плохо тянет(делали диагностику - ремонт гидроблока выйдет в 10к)  
 - скорость и обороты на приборке не показывает.  
 - косики по кузову на фото  
 Подвеска в норме, дно не лягло.  
 Есть камера заднего вида, иногда даже включается)  
 Автозапуск, музыка в наличии. Резина стоит зимняя. На данный момент не учтены ПТС, СТС, ДКП - все имеется. Юридически чистая. Не перекуп  
 Пробег по факту неизвестен, менялся двигок на контрактных.  
 Помогать можно на Куйбышева. Разумный торг  
 Связь - предпочтительней через ватсап сообщениями.

Обмен на более дорогую бензиновый автомобиль

Город: Новокузнецк, Кемеровская область

**Отзывы владельцев**  
**Toyota Camry**

Самуи, 1994  
 Добрый день всем, пишу первый отзыв, так что не судите строго. :) Началось все в феврале 2018 года. Был у...

3

Самуи, 1994  
 Да Камри у меня Рыжий цвет

15:32 26.05.2025

<https://auto.drom.ru/kochenyovo/toyota/camry/691864812.html>

100 000 ₽

Двигатель бензин, 2.0 л  
Мощность 135 л.с., налог  
Коробка передач АКПП  
Привод 4WD  
Тип кузова седан  
Цвет зеленый  
Пробег 352 000 км  
Владельцы 4 и более  
Руль правый  
Поколение 3 поколение, рестайлинг  
Комплектация 2.0 Lumiere

Мнения владельцев Toyota Camry

Плюсы Минусы Поломки

надежный 464  
комфортный 306  
просторный салон 121  
экономичный 84  
неприхотливый 82  
низкая стоимость обслуж... 51  
сохраняет тепло 51  
мощный 45, разный 38

Отчет по номеру кузова

SV3\*\*\*\*\*  
Год не совпадает с ПТС  
Не числится в розыске  
Ограничений не обнаружено

Добавить в избранное Покаловаться на это объявление  
Поделиться объявлением

Объявление 691864812 от 06.05.2025 722

Похожие автомобили

Toyota Cresta, 1993 110 000 ₽  
Toyota Carina, 1991 90 000 ₽  
Nissan Pulsar, 1992 100 000 ₽

Дополнительно: Не находит требуется замена двигателя

Город: Коченево, Новосибирская область

Camry, 1993  
примечание автомобилистки и

[https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_54\\_m\\_22\\_et\\_7369976594?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjKJT2pkUUxyR1lVY00yVVg0Ijt9q37p2D8A\\_AAA](https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_22_et_7369976594?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjKJT2pkUUxyR1lVY00yVVg0Ijt9q37p2D8A_AAA)

www.avito.ru 3-к. квартира, 54 м<sup>2</sup>, 2/2 эт. на продажу в Родино | Купить квартиру | Авито (7369976594)

Яндекс Маркет Яндекс

Делай бизнес | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | Языковые

Вход и регистрация Рассылка объявлений

Avito Всё категории Поиск по объявлениям

3-к. квартира, 54 м<sup>2</sup>, 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 050 000 ₽

56 481 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен

В浸泡 от 42 366 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

Показать телефон 8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Документы проверены Эксперт -15 кг СДВ

Подписаться на продажу

О квартире

Количество комнат: 3  
Санузел: раздельный  
Общая площадь: 54 м<sup>2</sup>  
Ремонт: евроМебель: кухня, хранение одежды  
Площадь кухни: 4,5 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 2  
Тип комнат: изолированные  
Высота потолков: 2,4 м

3 050 000 ₽

56 481 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен

В浸泡 от 42 366 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

Показать телефон 8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Документы проверены Эксперт -15 кг СДВ

Подписаться на продажу

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник  
✓ Не найдены ограничения и обременения  
✓ Со спадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Ленина, 191

Скрыть карту

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без личного стресса  
Расскажем подробности

www.avito.ru 3-к. квартира, 54 м², 2/2 эт. на продажу в Родино | Купить квартиру | Авито (7369976594)

3 050 000 ₽  
56 481 ₽ за м²  
История цен  
В ипотеку от 42 366 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

**Описание**  
Продается квартира, три комнаты, кухня, все изолированные, окна пластик, выходят на две стороны дома. Квартира чистая, сухая, ухоженная, теплая, ремонт не требуется, заходит живите. Чистый теплый подъезд, все благополучные и радужные соседи! Квартира расположена в центре г. Родино в шаговой доступности магазины, детский сад и школа через дорогу, медицинские учреждения в десяти минутах ходьбы. Продажа квартиры с мебелью, без техники. Торг уместен только реальному покупателю.

**О доме**  
Тип дома: юрридический  
Этажей в доме: 2  
Двор: детская площадка

**Ипотека со скидкой на Авито**  
Стоимость жилья: 3 050 000 ₽  
Первый взнос: 915 000 ₽  
Срок ипотеки: 20 лет

Уралсиб 23,59%  
Совкомбанк 24,99%  
ПСБ 25,7%  
Т-Банк 28%  
42 566 ₽ 44 779 ₽ 46 009 ₽ 50 013 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку  
Переходя в анкету, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса  
Пожаловаться

№ 7369976594 - 15 мая в 14:02 185 просмотров (+1 сегодня)

[https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_53\\_m\\_12\\_et\\_7280567042?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjKT2pkUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8A\\_AAA](https://www.avito.ru/rodino/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_12_et_7280567042?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjKT2pkUUxyR1IVY00yVVg0Ijt9q37p2D8A_AAA)

www.avito.ru 2-к. квартира, 53 м², 1/2 эт. на продажу в Родино | Купить квартиру | Авито (7280567042)

2 500 000 ₽  
47 170 ₽ за м²  
История цен  
В ипотеку от 34 726 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

**О квартире**  
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 53 м²  
Площадь кухни: 8,7 м²  
Этаж: 1 из 2  
Балкон или лоджия: балкон

Количеством комнат: изолированные  
Санузел: раздельный  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

Пожаловаться

Найти

Главная | Недвижимость | Квартиры | Купить | Вторичка | 2-комнатный  
2-к. квартира, 53 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Помощь Каталоги #яГолосую Вход и регистрация Реклама объявлений

Avito

www.avito.ru 2-к. квартира, 53 м<sup>2</sup>, 1/2 эт. на продажу в Родино | Купить квартиру | Авито (7280567042)

Яндекс Маркет Яндекс

**Проверка в Росреестре**

- ✓ Собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Сопадают площадь, адрес и этаж

**2 500 000 ₽**  
47 170 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен

В ипотеку от 34 726 Рубл.  
Посмотреть скрин

**Расположение**  
Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Советская ул., 7

Скрыть карту



**Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»**  
По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности  
+7 999 999 99 99  
Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия предоставления](#)  
Обработка ваших персональных данных согласно [политике](#)  
Сервис реализован совместно с ООО «МК».

**Описание**  
Продается двухкомнатная квартира в центре. В квартире сделан новый ремонт(Поменяна электрика, сантехника). Не выполнена только отделка потолков.  
Балкон застеклен пластиком. Квартира теплая и светлая. Рядом с домом имеется 2 огорода. В доме есть подвал.  
Возможен торг!

**2 500 000 ₽**  
47 170 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен

В ипотеку от 34 726 Рубл.  
Посмотреть скрин

**Показать телефон**  
8 866 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Вернуться к заявке**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продает?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продажу

**Описание**  
Продается двухкомнатная квартира в центре. В квартире сделан новый ремонт(Поменяна электрика, сантехника). Не выполнена только отделка потолков.  
Балкон застеклен пластиком. Квартира теплая и светлая. Рядом с домом имеется 2 огорода. В доме есть подвал.  
Возможен торг!

**2 500 000 ₽**  
47 170 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен

В ипотеку от 34 726 Рубл.  
Посмотреть скрин

**Показать телефон**  
8 866 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Вернуться к заявке**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продает?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продажу

**Ипотека со скидкой на Авито**

Ставка по ипотеке	Первый взнос	Срок ипотеки
2 500 000 ₽	750 000 ₽	20 лет
23,59%	24,99%	25,7%
23,79%	25,49%	26,33%
34 726 ₽	35 704 ₽	37 712 ₽
		40 995 ₽

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок ипотеки
Уралсиб	23,59%	24,99%	25,7%
Совкомбанк	23,79%	25,49%	26,33%
ПСБ	34 726 ₽	35 704 ₽	37 712 ₽
Т-Банк			40 995 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходите в анкету, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Показать скрин

Номер заявки: 7280567042 - 13 мая в 01:09 - 886 просмотров (+1 сегодня)

<https://onrealt.ru/selo-rodino/kupit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69353264>

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 27 м<sup>2</sup>, на 2 этаже на продажу в селе Родино, улица Мелиораторов, 1

Алтайский край, село Родино, улица Мелиораторов, 1

650 000 ₽

24 100 ₽/м<sup>2</sup>

Расчеты ипотеки

Агентство Недвижимости "Грант"

ОПИСАНИЕ

Предлагается 1 комнатная квартира в центре села Родино Алтайского края. Квартира теплая, светлая. Располагается в многоквартирном доме, возле дома участок примерно 5 соток для выращивания овощей.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	1
Общая площадь	27 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	20 м <sup>2</sup>
Площадь кухни	7 м <sup>2</sup>
Этаж / Этажность	2 / 2
Ремонт	требует ремонта
Санузел	1 совмещенный
Балкон, лоджия	1 балкон
Вид из окна	двор
Тип дома	кирпичный
Условия покупки	ипотека

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

Газ

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

650 000 ₽

Приложение 3  
Документы экспертов

