1. **Аннотация**

**1.1 Основные факты и выводы**

В рамках оценки рыночной стоимости были использованы затратный и сравнительный подходы к оценке.

Таблица 1.1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки двумя подходами

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Информация, идентифицирующая Объект оценки | Результаты оценки на дату оценки | | |
| Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход |
| Ноутбук Lenovo B560 | 14933 | - | 15600 |

Таблица 1.2 Итоговые результаты расчета стоимости Объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Информация, идентифицирующая Объект оценки | Итоговая величина стоимости объекта оценки |
| Ноутбук Lenovo B560 (P6200(2.13)/2048/250/DVD-RW/WiFi/cam/DOS/15.6"WXGA)  Дата ввода в эксплуатацию 13.01.2011 г. | 15087 |

**1.2. Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки | Lenovo B560 |
| Имущественные права на объект оценки | Объект оценки принадлежит Иванову Сергею Викторовичу на праве полной собственности |
| Идентификация имущественных прав подлежащих оценке | Кассовый чек № 77777 от 13.01.2011, гарантийный талон |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Возможная реализация объекта оценки |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата осмотра Объекта оценки | 17.03.2011 г. |
| Дата оценки  (дата проведения оценки, дата определения стоимости Объекта оценки) | 17.03.2011 г. |
| Срок проведения оценки | Один календарный день:  17.03.2011 г. – 18.03.2011 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (допущения, принятые при поведении оценки) | Оценка производится без учёта стоимости установленного программного обеспечения, результаты оценки справедливы только в рамках предполагаемого использования |

**1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**

|  |  |
| --- | --- |
| Сведения о Заказчике оценки | Основания для проведения оценки: Договор №001 от 25.12.2010;  Заказчик: Иванов Сергей Викторович;  Реквизиты заказчика: Паспорт 1803 № 123456 от 18.07.03 Адрес: г.Волгоград, ул. Краснознаменская 44А, кв 21;  Собственник объекта оценки: Иванов Сергей Викторович |
| Сведения об Исполнителе оценки | Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью ООО «Волгоград - оценка» Местонахождение: 400005, Российская Федерация, Волгоградская обл.; г. Волгоград, ул. Р-Крестьянская, 18Б. |
| Сведения об оценщиках (работающих на основании трудового договора с исполнителем) | Коробов Николай Ильич:  - Местонахождение: г. Волгоград, ул. Р-Крестьянская, 18Б.  - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 18 мая 2008 г., регистрационный № 054236;  - Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское общество оценщиков» от 12.06.2009 г.;  - Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 12540В4058695 от 04 июня 2009 года выдан Страховой компанией ОАО «Военно-страховая компания» на сумму 300 000 рублей;  - Трудовой договор, заключен между Исполнителем и Коробовым Н. И.  - Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-I № 256647 от 01 декабря 2008 года;  - Диплом о высшем образовании Волгоградского государственного Технического Университета ВСВ 1756204 от 25 декабря 2006 г. по специальности «Обработка металлов давлением», с присвоением квалификации инженер;  - Диплом о высшем образовании Волгоградского государственного Технического Университета ВСВ 1705682 от 28 декабря 2006 г. по специальности «Антикризисное управление», с присвоением квалификации экономист-менеджер.  В рамках настоящей работы производил осмотр, расчеты стоимости, проверку расчетов и оформление Отчета. |
| Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор | ООО «Волгоград - оценка» Местонахождение: 400005, Российская Федерация, Волгоградская обл.; г. Волгоград, ул. Р - Крестьянская, 18Б.  тел. 27-87-15 ИНН 3444125463 ОГРН 10254587056487; р/с 25648105010100213658 в Волгоградском филиале ОАО "Банк Москвы" (Открытое акционерное общество), г. Волгоград; к/с 301256548300000254878 БИК 04254025657, ОГРН:2565886, дата присвоения ОГРН: 25.08.2008 г. |
| Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах. | Прочие организации и специалисты в подготовке настоящего Отчета не принимали участия. |

* 1. **Используемые понятия и терминология**

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим, и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения следки с ним.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценки и методов оценки.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта оценки, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта оценки к цене продажи объекта.

**1.5 Допущения и ограничительные условия использованные при проведении оценки:**

Анализ, суждения, расчеты и заключения, а также использование Отчета, ограничены сделанными ниже допущениями и ограничительными условиями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объѐме и предназначен для использования исключительно в целях и задачах, указанных в Задании на оценку Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев оговоренных в Отчете.

3. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель так же не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных имущественных прав, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели по каждому подходу получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

6. Фотографии, приведенные в Отчете, включены исключительно для того, чтобы помочь получить представление об Объекте оценки и объектах аналогах.

7. Оценщик не проводил экспертиз оцениваемого объекта, и не инспектировал те части объектов, которые закрыты или недоступны, и Оценщик делает допущение, что такие части находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщик не может выразить какого-либо мнения о состоянии непроверенных частей объектов и данный Отчет не должен пониматься так, что в нем утверждается целостность конструкции.

8. Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

10. Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления Отчета, если в течение данного периода состояние рынка и Объекта оценки совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

12. Заключение и Отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества..

**1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Минэкономразвития РФ, в составе:

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом МЭРиТ РФ от 20.07.2007г. №256;

Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержден приказом МЭРиТ РФ от 20.07.2007г. №255;

Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержден приказом МЭРиТ РФ от 20.07.2007г. №254.

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также накладываемые обязательства на оценщиков, членов Общероссийской Общественной Организации "Российское Общество Оценщиков" (сокращенное наименование – РОО), Оценщик использовал следующие стандарты:

- Свод стандартов оценки (ССО) РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

- ССО РОО 2-01-2010 (МСО 1). Рыночная стоимость как база оценки;

- ССО РОО 2-02-2010 (МСО 3). Составление отчета об оценке;

- ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке №1 (МР 1) Оценка стоимости недвижимого имущества.

- ССО РОО 2-07-2010 Методическое руководство по оценке №3 (МР 3) Оценка стоимости установок, машин и оборудования.

- ССО РОО 2-07-2010 Методическое руководство по оценке №5 (МР 5) Оценка стоимости движимого имущества

Использование при подготовке настоящего Отчета указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

*Сертификация оценки*

Я, нижеподписавшийся настоящим удостоверяю, что все факты, представленные в отчете, соответствуют действительности, Оценщик не имеет личной заинтересованности. Вознаграждение оценщика не связанно с величиной рассчитываемой стоимости. Заказчик или его представитель получил все разъяснения по поводу целей оценки, своих права и обязанностей, права и обязанностей оценщика, ознакомлен с терминами используемыми при оценке. Рыночная стоимость объекта оценки признается действительной на дату оценки.

**1.7 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)**

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки Договор №001 от 25.12.2010 года, заключенный между Ивановым Сергеем Викторовичем и ООО «Волгоград - оценка».

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

В рамках данного этапа Оценщик собирал и анализировал информацию необходимую для проведения оценки:

- произвел личный осмотр Объекта оценки;

- произвел анализ социально-экономических, политических и экологических факторов в регионе, которые способны повлиять на определение стоимости объекта оценки;

- произвел анализ рынка Объекта оценки – анализ был проведен на основе, изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике,

опубликованной в специализированных газетах, журналах, на Internet-ресурсах и прочих средствах массовой информации.;

- произвел анализ иной информации, которая может быть признанной значимой при переговорах о возможных сделках с аналогичным имуществом;

- произвел анализ наиболее эффективного варианта использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного варианта использования.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик обосновал и использовал затратный, сравнительный подходы. В рамках каждого из подходов были определены методы и методики оценки, используемые в дальнейших расчетах.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

1. **Описание объекта оценки**

Ноутбук Lenovo B560



Технические характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Внешний вид | Цв. черный, лакированный |
| Процессор | Pent P6100(2.0) |
| Видео | GF310M-512Mb |
| Память | Объем оперативной памяти (RAM): 2048 Мб  Объем жесткого диска: 250 Гб |
| Экран | Размер экрана: 15.6 дюйм  Разрешение матрицы:  1366 x 768 пикс |
| Интерфейсы | 4 x USB 2.0 (1 из портов USB разделяемый с E-SATA), HDMI, RJ-45, VGA, разъем для подключения микрофона, разъем для подключения наушников |

Документы устанавливающие права собственности, количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Расходная накладная № АС04589765 от 06.01.2011 г.

Товарный чек ОАО «Вист» № 03254565 от 10.01.2011 г.

Гарантийный талон ООО «Вист» №023 от 10 января 2011 г.

Информация о текущем использовании объекта: Объект используется в личных целях по его прямому назначению.

1. **Анализ рынка объекта оценки**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах страны и региона предполагаемого расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним недавно проданным другим объектам.

Объект оценки предполагается использовать по прямому назначению (использование в офисе юридического лица для подготовки деловых документов, хранения информации и проведения расчетов в процессе учета) в пределах г. Волгограда. Природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объекта оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь. К факторам влияющим на стоимость объекта оценки относятся стабильность национальной экономики, текущее состояние рынка и прогнозы его изменения, инфляция и динамика изменений технических характеристик компьютеров (появление новых моделей на рынке).

В ходе анализа офисной техники (компьютеров) было установленно: На рынке (по состоянию на март 2011г.) зафиксировано более 50 фирм осуществляющих розничную продажу компьютерной техники, оргтехники и комплектующих в г.Волгограде.

Из них наиболее крупные и известные — сети магазинов «Эльдорадо», «Техномаркет», «М-Видео», «Вист», «Формоза», «Сканер» и др.

На территории Волгограда развита сервисная сеть, имеются сервисные центры по обслуживанию и ремонту техники всех крупных производителей оргтехники, всего более 15 сервисных центров.

По данным каталогов на 18 марта зафиксировано более 200 предложений ноутбуков.

В процессе исследования приходим к заключению, что рынок компьютеров и комплектующих в анализируемом периоде стабилен, цены определяются равновесным положением спроса и предложения, в течение последних десяти-двенадцати месяцев наблюдается устойчивая тенденция незначительного роста цен вызванная влиянием инфляции и появлением новых модификаций техники. Данная тенденция частично компенсируется снижением цен на устаревшие модели.

1. **Расчет стоимости**

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведения оценки» требуют к проведению оценки использование трех подходов: доходного, сравнительного, затратного.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

Применение доходного подхода для определения стоимости компьютерной техники и комплектующих нецелесообразно т.к. при использовании компьютера физическим лицом в личных целях определение реального дохода от использования данного компьютера невозможно. Полученная доходным подходом стоимость отражает не рыночную стоимость, а стоимость при существующем использовании, т.е. стоимость отличающуюся от рыночной.

На основании вышеизложенного в настоящей оценке использованы для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход и затратный подход.

* 1. **Определение рыночной стоимости объекта с использованием сравнительного подхода**
     1. **Выбор аналогов**

Объект может быть выбран аналогом, если имеет то же функциональное назначение что и объект оценки.

Оба сравниваемых объекта принадлежат к одному виду по ОКФО.

Объект оценки и объект сравнения имеют сходство в принципе действия и конструкции.

В качестве аналогов выбраны следующие объекты с их характеристиками :

|  |  |
| --- | --- |
| Аналог | Цена, руб. |
| Lenovo B560G-P622G250D (P6200(2.13)/2048/250/DVD-RW/WiFi/cam/DOS/15.6"WXGA) | 15850 |
| Lenovo B560 <59061787> P6200 (P6200(2.13)/2048/250/DVD-RW/WiFi/cam/DOS/15.6"WXGA) – на гарантии | 16200 |
| Lenovo IdeaPad B560G (P6100(2.13)/2048/250/DVD-RW/WiFi/cam/DOS/15.6"WXGA) | 15100 |
| Lenovo IdeaPad B560A 59061791 (черный) (P6100(2.13)/2048/320/DVD-RW/WiFi/cam/DOS/15.6"WXGA) | 16050 |

* + 1. **Анализ цен**

Цены нуждаются в анализе перед тем как они будут использоваться в расчете. О цене нужно знать: время действия цены, валюта в которой цена указана, происхождение цены (спрос или предложение), место действия цены, физический износ, наличие в цене НДС, налога с продаж и т.д., наличие в цене транспортных издержек. Необходимо проверить разброс цен на их сопоставимость.

(Цмакс - Цср)\*100% / Цср=(16200-15800)\*100% / 15800= 2,53% <=20%

(Цср - Цмин)\*100% / Цср =(15800-15100)\*100% / 15800= 4,43% <=20%

Так как условия выполняются, то выбранные аналоги являются приемлемыми для целей оценки.

* + 1. **Корректировка цен**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
| Lenovo B560 | Lenovo B560G-P622G250D | Lenovo B560 <59061787> P6200 | Lenovo IdeaPad B560G | Lenovo IdeaPad B560A 59061791 |
| Цена |  | 15850 | 16200 | 15100 | 16050 |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | торг | рыночные | рыночные |
| Корректировка | - | - | -300 руб | - |  |
| Размер экрана | 15,6” | 15,6” | 15,6” | 15,6” | 15,6” |
| Корректировка | - | - | - | - | - |
| Объем винчестера | 250 | 250 | 250 | 250 | 320 |
| Корректировка | - | - | - | - | -500 руб  (2-3%) |
| Итоговая цена | 15600 | 15850 руб | 15900 руб | 15100 руб | 15550 руб |

Рыночная стоимость объекта оценки вычисленная с использованием сравнительного подхода составит:

Ц=(ЦА1+ ЦА2+ ЦА3+ ЦА4 ) / 4 = (15850+15900+15100+15550)/4= 15600 руб.

* 1. **Определение рыночной стоимости объекта с использованием затратного подхода**

Этот подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что покупатель не заплатит за объект больше чем стоимость приобретения или производства аналогичного объекта эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

* + 1. **Определение стоимости воспроизводства или замещения**

В ходе расчета необходимо учесть затраты трудовые, материальные, административные расходы, транспортирование, обязательные платежи и т.д.

С учетом выше указанных затрат определена стоимость воспроизводства аналога полностью идентичного объекту оценки. Его цена составляет 17000 руб.

* + 1. **Учет физического износа**

Согласно методу эффективного возраста:

ЦФ1=(ТН – Т0) / ТН ,

где Тн – нормативный срок службы, для компьютеров составляет 7 лет.

Т0 -остаточный срок службы.

ЦФ=(7– 6,83) / 7= 0,024.

Стоимость материального объекта в связи с его продажей несколько падает. Для электронной техники этот показатель составляет около 10% от стоимости нового объекта. Соответственно необходимо снизить стоимость следующим образом:

Цп.п.=Цн\*(1-Цпотер),

где Цп.п. – стоимость после совершения первой купли-продажи;

Цн – стоимость нового объекта, находящегося в продаже;

Цпотер – потеря в стоимости

Цп.п.=Цн\*(1-Цпотер)=17000\*(1-0,1)=15300 руб.

Стоимость объекта оценки определенная с использованием затратного похода составит:

Ц= Цп.п \*(1- ЦФ)= 15300 \*(1-0,024)=14933 руб.

* 1. **Согласование результатов оценки методом иерархий**

Метод иерархий использует трехуровневую иерархию и имеет следующий вид: 1. Цель; 2. Критерии согласования; 3. Результаты оценки полученные на основе различных подходов.

Критериями определяющими применение того или иного подхода является:

А - достаточность и достоверность информации, характеризует степень обеспеченности применяемого подхода и информации;

Б - способность учитывать конъюнктуру рынка. Определение экспертным путем в зависимости от рынка, спроса и предложения и т.д.;

В – способность учитывать специфические особенности объекта. Определяется экспертно в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки нетипичных обстоятельств, в связях и т.д.

После того, как определены критерии в них выявляются приоритеты и строятся обратносимметричная шкала, в которой используется следующая шкала отношений:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одних над другими;

5 – существенное превосходство;

7 – значительное превосходство;

9 – очень сильное превосходство.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | А | Б | В | Расчёт | Удельный вес |
| А | 1 | 3 | 2 |  | 0,48 |
| Б | 1/3 | 1 | 1/2 |  | 0,25 |
| В | 1/2 | 2 | 1 |  | 0,27 |
| Сумма | | | | 3,76 | 1 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| А | ЗП | СП | Расчёт | Удельный вес подхода |
| ЗП | 1 | 5 |  | 0,83 |
| СП | 1/5 | 1 |  | 0,17 |
| Сумма | | | 2,70 | 1 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Б | ЗП | СП | Расчёт | Удельный вес подхода |
| ЗП | 1 | 2 |  | 0,67 |
| СП | 1/2 | 1 |  | 0,33 |
| Сумма | | | 2,12 | 1 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| В | ЗП | СП | Расчёт | Удельный вес подхода |
| ЗП | 1 | 3 |  | 0,75 |
| СП | 1/3 | 1 |  | 0,25 |
| Сумма | | | 2,31 | 1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | А | Б | В | Расчёт итогового веса подхода | Удельный вес подхода | Стоимость | Скорректированная стоимость |
| Удельный вес | 0,48 | 0,25 | 0,27 |
| Удельный вес ЗП | 0,83 | 0,67 | 0,75 | 0,48\*0,83+0,25\*0,67++0,27\*0,75 | 0,768 | 14933 | 11468 |
| Удельный вес СП | 0,17 | 0,33 | 0,25 | 0,48\*0,17+0,25\*0,33++0,27\*0,25 | 0,232 | 15600 | 3619 |
| Сумма | | | | | | | 15087 руб |

По полученным результатам рассчитываем итоговые значения весов каждого подхода и определяем средневзвешенную цену оцениваемого объекта.

Окончательно цена составляет 15087 руб

1. **Перечень использованных данных, документов и материалов**

При подготовке Отчета Исполнителем были использованы следующие материалы: Документы (копии), устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

Нормативные документы:

- Гражданский кодекс РФ;

- Налоговый кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;

- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

- Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20 июля 2007 г. N 256;

- Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20 июля 2007 г. N 255;

- Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20 июля 2007 г. N 254;

Стандарты оценки:

- Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом МЭРиТ РФ от 20.07.2007г. №256;

- Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержден приказом МЭРиТ РФ от 20.07.2007г. №255;

- Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержден приказом МЭРиТ РФ от 20.07.2007г. №254;

- Свод стандартов оценки (ССО) РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

- ССО РОО 2-01-2010 (МСО 1). Рыночная стоимость как база оценки;

- ССО РОО 2-02-2010 (МСО 3). Составление отчета об оценке;

- ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке №1 (МР 1) Оценка стоимости недвижимого имущества.

- ССО РОО 2-07-2010 Методическое руководство по оценке №3 (МР 3) Оценка стоимости установок, машин и оборудования.

- ССО РОО 2-07-2010 Методическое руководство по оценке №5 (МР 5) Оценка стоимости движимого имущества

Методическая литература:

1. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997

2. Ковалев А.П. Сколько стоит имущество предприятия? - М.: Финстатинформ, 1996.

3. Королев И.В. Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие. – М.: Институт профессиональной оценки, 2003. – 60 с.