

9. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

9.1. Методология оценки сравнительным подходом

При расчете сравнительным подходом применяли «Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки. Министерство юстиции Российской Федерации в редакции с 01.01.2019г.»

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. Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки.

Метод сравнения продаж – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находится под посторонним давлением
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Экспертом выбраны следующие элементы сравнения оцениваемого автомобиля с близкими аналогами и их значения:

- а) марка, модель – ТО-18.БЗ;
- б) дата выпуска - 2003 год.

В результате анализа публикаций объявлений о продаже по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 3 предложений о продаже погрузчиков на рынке, аналогичных оцениваемому:

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	ЮМЗ – 6АКЛ	ЮМЗ – 6АКЛ	ЮМЗ – 6АКЛ	ЮМЗ – 6АКЛ
Местонахождение объекта	РБ, с. Кашкино	г. Биробиджан	г. Богданович	г. Сосновка
Сделка или предложение		предложение	предложение	предложение
Дата предложения	01.03.2021	25.02.2021	21.01.2021	06.03.2021