

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Собственник (оперативное управление)	РФ (ГКУ КО «Жуковское лесничество»)
Средство транспорта	автомобиль
Марка	УАЗ-390944
Дата выпуска (начало эксплуатации)	2007 года, сентябрь
Тип кузова	грузовой
Цвет кузова, тип ЛКП	белая ночь
Регистрационный знак	Е 935 ТХ 40
Паспорт ТС	73 МН 171382
Кузов № (VIN)	39094070118361 (ХТТ39094480415836)
Шасси №	33036080437155
Двигатель №	42130Н*70800674
Пробег, км	247 500 (среднегодовой 33 000 км)
Время эксплуатации, лет	На март 2015 года – 7 лет 6 месяцев
Состояние автомобиля	Не удовлетворительное. Кузов требует ремонта и окраски, двигатель, КПП, подвеска, тормозная система – капитального ремонта.

## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

1. **Физическая осуществимость** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования
2. **Законодательная разрешенность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
3. **Финансовая осуществимость** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. **Максимальная эффективность** – кроме получения дохода как такового, наилучшее использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Использование автомобиля возможно после восстановительного ремонта, связанного с заменой кузова и ремонта по дефектовке двигателя, КПП, карданного вала, рулевого механизма, переднего и заднего мостов.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход

Использование трех различных подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

### Расчет рыночной стоимости с помощью затратного подхода

#### Виды износа

Износ понимается в технико-экономическом смысле, и выражает уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительских свойств.





