

ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости самосвала КАМАЗ-5511
по состоянию на 01.06.2004г.**

Заказчик: ОАО

Исполнитель: ООО

Дата оценки: 01.06.2004 года

Дата составления отчёта: 01.06.2004 года

Москва 2004 г.

Директору филиала

ОАО «Мосэнерго» - XXXXX ГРЭС

Иванову И. И.

Уважаемый Николай Иванович!

В соответствии с Договором ____ от 01.06.2004г. ООО произвело оценку рыночной стоимости автомобиля, самосвала КАМАЗ-5511, гос. № ____, принадлежащего филиалу ОАО

Оценка выполнена по состоянию на 01.06.2004 г.

Характеристика оцениваемого автомобиля, представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость прав собственности автомобиля КАМАЗ 5511, по состоянию на 01.06.2004г. составляет:

146 000 руб., (сто сорок шесть тысяч рублей), с НДС.

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка проведена в соответствии с требованиями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» (постановление Правительства РФ от 06.07.01г №519), а так же стандартов Российского общества оценщиков, Международных МСОИ 1-4.

Если у Вас возникнут, какие либо вопросы по оценке или по рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

С уважением,

Директор
оценщик

.....

Сидоров И. И.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
1. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ УЧАСТВУЮЩИХ В ОЦЕНКЕ	5
2. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ	6
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
<i>КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.....</i>	<i>7</i>
<i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</i>	<i>7</i>
<i>ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....</i>	<i>8</i>
<i>ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</i>	<i>8</i>
<i>ЛИТЕРАТУРА.....</i>	<i>8</i>
<i>ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</i>	<i>9</i>
<i>НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ</i>	<i>10</i>
<i>ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>10</i>
<i>ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>10</i>
<i>ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</i>	<i>11</i>
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
<i>ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ АВТОМОБИЛЯ.....</i>	<i>12</i>
5. ОЦЕНКА АВТОМОБИЛЯ	13
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЯ, МЕТОДИКА РД</i>	<i>13</i>
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЯ НА ОСНОВЕ РЫНОЧНОГО МЕТОДА</i>	<i>14</i>
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЯ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</i>	<i>15</i>
<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>19</i>
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	20
7. ПРИЛОЖЕНИЯ	21

1. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ УЧАСТВУЮЩИХ В ОЦЕНКЕ

Руководитель:

Оценщик 1 категории.

- ☐ Дипломы о высшем образовании:
 - Московского государственного университета экономики, статистики и информатики, по специальности анти-кризисное управление.
- ☐ Дипломы о профессиональной переподготовке:
 - Московского государственного университета геодезии и картографии, по специальности «Городской кадастр», специализация: «Кадастровая оценка городских земель, индивидуальная оценка земельных участков и другой недвижимости».
 - Московского государственного университета экономики, статистики и информатики от 2000г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
 - Московского государственного университета геодезии и картографии от 2001г., по программе: «Оценка стоимости недвижимости».
- ☐ В области оценки имеет сертификаты и свидетельства:
 - Российского Общества Оценщиков,
 - Торгово-промышленной палаты России,
 - Московской международной высшей школы бизнеса «МИРБИС»,
 - Московской Государственной Академии Автомобильного и тракторного машиностроения,
 - МЧС России – МАТИ им. Циолковского.
 - АРМО (Ассоциация Российских Магистров Оценки).
 - Кубанского Государственного Технологического Университета.
- ☐ Оценщик является действительным членом Российского Общества Оценщиков - членский билет №06Г- 01521.
- ☐ Сертифицированный Российским Обществом Оценщиков оценщик - квалификационные аттестаты:
 - Сертифицированный оценщик машин и оборудования, квалификационный аттестат № от 28.01.2000г.
 - Сертифицированный оценщик недвижимости, квалификационный аттестат № от 22.09.2000г.
 - Сертифицированный оценщик бизнеса, квалификационный аттестат № от 02.10.2001г.
- ☐ Стаж работы в области оценки – десять лет.

2. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в задании на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Дата осмотра объекта оценки – 01.06.2004г.
- Оценщиком не производилась инвентаризация имущества предприятия.
- Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
- Заключение и отчет об оценке стоимости имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, и учредительных документов не проводилась.
- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Краткое изложение основных фактов и выводов

Заказчик оценки:	Филиал ОАО
Собственник имущества:	Филиал ОАО
Оценщик:	ООО
Реквизиты оценщика:	ИНН Р/С К/С, БИК.
Лицензия оценщика:	№ от 2001г.
Страховой полис:	№
Основания проведения оценки:	Договор на проведение оценки
Объект оценки:	Автомобиль: грузовой - самосвал КАМАЗ-5511, гос. №
Адрес объекта оценки:	
Дата осмотра объекта оценки:	01.06.2004г.
Дата проведения оценки:	01.06.2004г.
Дата составления Отчета:	01.06.2004г.
Цель оценки:	Рыночная стоимость.
Назначение оценки:	Результаты оценки будут использованы для сделки купли-продажи.
Балансовая (остаточная) стоимость до оценки	42 000,00 рр.
Итоговая стоимость автомобилей	146 000,00 рр.

Задание на оценку

На основании Договора № ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕЩИК производит оценку рыночной стоимости Автомобиля, самосвал КАМАЗ-5511, гос. №, 1991г. выпуска.

ЗАКАЗЧИК: ОАО

ОЦЕЩИК: ООО

Дата определения стоимости: 01.06.2004г.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: Согласно информации полученной от ЗАКАЗЧИКА - Результаты оценки будут использованы для предполагаемой сделки купли-продажи.

Применяемые стандарты оценки: Оценка проведена в соответствии: стандартам оценки утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001г. №519, Международных стандартов оценки (МСО-2003) и стандартов Российского общества оценщиков.

Форма отчета: Письменная.

Законы, стандарты и нормативные акты, использованные при оценке

Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральный закон от 14.11.02 № 143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- Федеральный закон РФ от 21.11.96г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001г. №519 "Об утверждении стандартов оценки".
- «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519,
- Международные стандарты оценки, шестое издание 2003 (МСО-2003),
- Стандарты оценки РОО.

Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

- Информация, полученная от Заказчика;
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

Информация, полученная от Заказчика:

- Балансовая справка.
- Копия технического паспорта на оцениваемый автомобиль.

Литература

- А. П. Ковалев, «Оценка стоимости активной части основных фондов». М: «Финстатинформ», 1997.
- «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», под редакцией дэн В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998.
- «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости». А. И. Попеско, А. И. Ступин, С. А. Чесноков. М: «РОО», 2002.
- «Новый экономический и юридический словарь». Под редакцией А. Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2003.
- Методическое руководство "По определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления" РД 37.009.015-98.
- Краткий автомобильный справочник НИИАТ. Государственный научный центр НАМИ, М. 1999.

При составлении отчета использовалось:

- Консультации с работниками гаража ГРЭС-4.
- «ЦЕНЫ на автотранспортные средства, трактора, автомобильные и тракторные двигатели...», за апрель 2004г. Составитель сборника: 000 «Прайс-Н» (Союз-НАМИ). 125183, г. Москва, а/я 18, ООО «Прайс-Н», тел. (095)456-45-21, 456-61-34, 784-60-93, факс: (095)456-45-21, 456-61-34, E-mail: slvkr@online.ru, Internet: www.autoXP.ru ; pricen.r2.ru.
- Программный продукт «НАМИ - Сервис».
- Объявления на продажу автомобилей: http://old.stroydormash.ru/root/forum_message/id/1.
- Журнал «Автомобили и цены» № 19, май 2004г.

Используемые термины и определения

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости объекта на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ)

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Ч. 1).

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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 оценке и методов оценки.

Назначение оценки

Оценка выполняется для сделки купли-продажи.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости автомобиля.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, за которую продажа права собственности может быть совершена без дополнительных условий на дату оценки за наличный расчет при следующих условиях:

- 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.

(статья 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., с учётом изменений Федерального закона от 14.11.02 № 143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»).

Процедура оценки

Оценка объектов состоит из следующих этапов.

- Согласование целей и задач оценки объектов.
- Заключение договора на оценку.
- Визуальный осмотр оцениваемых объектов, фиксирование данных по физическому износу объектов.
- Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
- Проведение бесед и консультаций со специалистами Заказчика и привлеченных организаций.
- Анализ рынка в сегменте оцениваемых объектов.
- Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости объектов.
- Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.
- Написание отчета.

Обоснование методов определения стоимости объекта

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж),
- доходный подход.

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

Затратный подход.

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

В данном отчете использовались элементы затратного подхода.

Сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж).

В рыночном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Рыночный подход в данной работе использовался.

Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

В настоящей работе доходный подход использовался.

В данной работе, для определения стоимости автомобиля, использовались подходы: сравнительный - рыночный метод, доходный – метод дисконтирования денежного потока и затратный - методика РД.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местонахождение и состояние автомобиля:

Объект оценки, автомобиль грузовой - самосвал КАМАЗ-5511, гос. № _____, принадлежащий Филиалу ОАО «МОСЭНЕРГО» - XXXXX ГРЭС., находится по адресу: *территория авто гаража ГРЭС, г. Кашира-2.*

Текущее состояние объекта оценки определялось на основании осмотра проводимого оценщиком 01.06.2004г., определялось наличие и состояние автомобиля.



Марка, модель ТС: *грузовой - самосвал КАМАЗ-5511,*
 Дата выпуска: *1991г.*
 Идентификационный номер (VIN): *н/у,*
 Цвет: *Оранжевый.*
 Гос. номерной знак: *_____.*
 Шасси (рама): *№ 131118.*
 Двигатель: *№ 137342.*
 Пробег автомобиля: *247 тыс. км.*
 Остаточная стоимость автомобиля: *42 000 руб.*
 ПТС: *серия 50 BE № 709288 от 22.03.1994г.*
 Владелец: *ОАО «МОСЭНЕРГО» - XXXXX ГРЭС.*

Общая характеристика технического состояния автомобиля

1. Автосамосвал не эксплуатируется более трех месяцев.
 2. Кабина имеет трещины, поверхностную и сквозную коррозию.
 3. Лобовое стекло имеет трещины.
 4. Шины (6 комплектов) имеют износ 100%.
 5. Шины (4 комплекта) имеют износ до 70%.
 6. Коробка передач загрязнена, течь масла.
 7. Двигатель загрязнен, дымит.
 8. Радиатор загрязнен.
 9. АБК отсутствует.
 10. Редукторы 3/мостов имеют значительный шум - «гудят».
 11. Поворотные кулаки в передней балке имеют значительный люфт.
- Акт осмотра автомобиля, прилагается в *Приложении.*

Самосвал КАМАЗ-5511 соответствует состоянию как «условно пригодный», требуется капитальный ремонт.

«Условно пригодное»: бывшее в эксплуатации машины и оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы.

Для приведения состояния автомобилей в рабочее состояние, учитывая, что автомобили длительное время не эксплуатировались, необходимо проведение технического обслуживания и ремонта:

- Кабина седельного тягача требует замены.
- Двигатель требует капитального ремонта.
- КПП требует капитального ремонта.
- Шины (6 комплектов) требуют замены.
- 3/мосты и п/мост требуют капитального ремонта.

Техническое обслуживание и ремонт производится для поддержания эксплуатационных показателей (надежности) машин в заданных нормативно-технической документацией пределах и обеспечения их исправности и готовности к использованию по назначению.

5. ОЦЕНКА АВТОМОБИЛЯ

Затратный подход - предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, доставки и постановке на учет.

Основные общеэкономические принципы, которые необходимо соблюдать при оценке стоимости объектов имущества, основанные на представлении владельца имущества:

- Принцип полезности: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течении определенного времени.
- Принцип замещения: Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.
- Принцип ожидания: Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

Сравнительный подход - данный подход эффективен в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка машин и оборудования.

Определение стоимости автомобиля, методика РД

При расчетах с применением **затратного подхода** определяется полная восстановительная стоимость автомобиля, а затем полученное значение корректируется с учетом накопленного износа.

Текущая восстановительная стоимость: стоимость воспроизводства, которая является стоимостью производства или строительства такого же объекта.

Цена нового автомобиля КАМАЗ-5511 в базовой комплектации составляет: 765 800 рр.

Источник информации: «Цены на автотранспортные средства, трактора, автомобильные и тракторные двигатели, мотоциклы, краны, автопогрузчики, апрель 2004».

Составитель сборника: 000 «Прайс- Н» (Союз - НАМИ).

Телефоны: (095)456-45-21, 456-61-34.

ФАКС: (095)456-45-21, 456-61-34.

E-mail: slvkr@online.ru.

Internet: www.autoXP.ru ; pricen.r2.ru.

Определение износа автомобиля

После определения полной восстановительной стоимости определяется износ.

Принято выделять три вида износа:

1. Физический износ;
2. Функциональное устаревание;
3. Экономическое устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов)

Физический износ — это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

Функциональное устаревание — это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание — это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр.

Функциональное и экономическое устаревание иногда объединяют термином моральный износ.

Стоимость автомобиля, который за время эксплуатации подвергался только естественному физическому износу, не имел дефектов эксплуатации и повреждений и его агрегаты на заменялись, определяется по формуле:

$S_o = S_v (1 - И/100)$, где

S_v — восстановительная стоимость автомобиля;

$И$ — общий процент естественного физического износа автомобиля.

Процент естественного физического износа автомобиля может рассчитываться следующим образом:

$И_{тр} = (И_1 Пф + И_2 Дф)\%$, где

$Пф$ — пробег фактический на день осмотра с начала эксплуатации или после капитального ремонта;

$Дф$ — фактическая длительность эксплуатации;

$И_1$ — показатель износа по пробегу, в процентах на 1000 км пробега;

$И_2$ — показатель старения по временному фактору в зависимости от интенсивности эксплуатации.

Два последних параметра выбираются из таблиц 9 и 10 документа РД 37.009.015-98.

Пробег автомобиля КАМАЗ-5511 – 247 тыс. км.

Длительность эксплуатации автомобиля – 12,9 лет.

Естественный физический износ- 75,17%.

Стоимость автомобиля с учетом естественного износа составляет: 190 137 руб.

Фактическое техническое состояние транспортного средства приводит к необходимости внести изменения в его стоимость, рассчитанную по естественному износу, в частности учитывая возраст автомобиля:

- на 17%, моральный (функциональный) износ, $K = 1 - (10\text{тон}/13\text{тон})^{0,7} = 0,17$;
- на 15% из-за наличия дефектов эксплуатации.

Расчет стоимости автомобиля, затратный подход, выполнен в *Приложении, стр. 1*.

Стоимость автомобиля КАМАЗ-5511, определенная по методике РД, составляет: ~ 129 700 руб.

Определение стоимости автомобиля на основе рыночного метода

На московском вторичном рынке, автомобиль оцениваемой марки, имеется в достаточном количестве.

Оценка автомобиля осуществлялась по рыночному методу в сопоставлении с аналогичными автомобилями вторичного рынка, источник информации:

- http://old.stroydormash.ru/root/forum_message/id/1,
- Журнал «Автомобили и цены» № 19, май 2004г.

Оценщик применил стандартную процедуру вычисления поправок на торг и наличие дополнительного оборудования.

Корректировка цены по пробегу и году выпуска автомобиля.

Следует помнить, что решаемая задача носит прикладной характер, поэтому применение процедур оцифровки не должно нарушать экономического смысла.

При отборе аналогов, как правило, фиксируются значения тех признаков, которые могут рассматриваться как классифицирующие для объекта оценки.

Необходимо отметить, что данная методика определения корректирующих поправок применяется только для факторов, которые могут быть измерены или подсчитаны. Т.е. проблема состоит в том, чтобы измерить качественные ценообразующие факторы. Существует несколько приемов перевода качественных данных в количественные. Оценщиком применялась порядковая шкала перевода качественных данных в количественные, т.е. разница по пробегу автомобиля.

Для определения влияния стоимости автомобиля от пробега, следует рассмотреть построение регрессивной модели пары зависимостей случайных независимых и зависимых переменных:

- независимая переменная – пробег;
- зависимая переменная – скорректированная по другим факторам, цена предложения.

Применив стандартную программу статистических расчетов, выполненную в среде MS Excel, получим следующие результаты расчета для пары зависимостей.

Расчет выполнялся в MS EXCEL, *Приложение, стр. 4 - 5*.

Значения рыночной стоимости оцениваемого автомобиля по функциям регрессии (модели) для пары зависимостей:

$y = \text{ТЕНДЕНЦИЯ}(C31:G31;C15:G15;B15;1) = 256\ 158 \text{ руб.}$

$y = -1100,8x + 528055 = -1100,8 * 247 + 528055 = 256\ 157 \text{ руб.}$

$y = -1,9966x^2 - 266,95x + 450425 = -1,9966 * 247^2 - 266,95 * 247 + 450425 = 262\ 678 \text{ руб.}$

Итоговый расчет:

Функция	Тенденция	Линейная	Степенная	Ср. значение
Стоимость автомобиля	256 158р.	256 157р.	262 678р.	258 331р.

Поправка на состояние автомобиля.

Автомобиль не эксплуатируется, так как технически не исправен, для приведения его в состояние аналогов, т. е. рабочее состояние, необходимо проведение ремонта и технического обслуживания. Техническое обслуживание производится для поддержания эксплуатационных показателей (надежности) машин в заданных нормативно-технической документацией пределах и обеспечения их исправности и готовности к использованию по назначению.

Поправка на состояние автомобиля (устранимый физический износ) = 115 302 руб.

Для расчета стоимости ремонта (поправка на устранимый износ) использовался программный продукт «НАМИ - Сервис», расчет представлен в *Приложении стр. 2 - 3*.

Стоимость автомобиля КАМАЗ-5511, определенная рыночным методом, составляет: 143 000 руб.

Определение стоимости автомобиля на основе доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая рыночная стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- капитализации прибыли.

В настоящем отчете использовался метод ДДП.

Шаг и горизонт расчета

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода. Его продолжительность (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и ликвидации (продажи) объекта, достижения заданных характеристик прибыли, требований инвестора. Учитывая неопределенность положения на отечественном рынке, горизонт расчета в нашем случае принят 5 лет.

Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Шаг расчета выбирается исходя из устойчивости проекта на данной стадии реализации, темпов операционной деятельности, частоты получения доходов и расходов, удобств расчета. В настоящем отчете шаг расчета выбран равным одному году.

При анализе стоимости имущественного комплекса по хранению картофеля, Оценщик исходил из того, что наилучшее и наиболее эффективное использование - при существующем использовании.

Через пять лет производится продажа комплекса, (реверсия).

Проведение анализа и подготовка прогноза расходов и доходов

Для оценки бизнеса важны две классификации издержек. Первая- это деление издержек на постоянные и переменные, то есть, в зависимости от их изменения при изменении объемов производства.

Постоянные издержки не зависят от изменения объемов производства (к примеру, административные и управленческие расходы; амортизационные отчисления; расходы по сбыту, за вычетом комиссионных; арендная плата; налог на имущество и т.д.).

Переменные издержки (сырье и материалы; заработная плата основного производственного персонала; расход топлива и энергии на производственные нужды) обычно считают пропорциональными изменению объемов производства.

Классификация издержек на постоянные и переменные используется, прежде всего, при проведении анализа безубыточности, а также для оптимизации структуры выпускаемой продукции.

Вторая классификация- это разнесение издержек на прямые и косвенные. Она применяется для отнесения издержек на определенный вид продукции.

Расчет доходов, затрат на ГСМ, затрат на ремонт шин, ремонт и ТО автомобиля, амортизации и расчет заработной платы водителей выполнен в *Приложении, стр. 6 – 7*.

Налоги.

Ставка НДС:	20%.
Налог на имущество, от остаточной стоимости:	2,0%.
Социальные налоги:	36,6%.
Налог на прибыль:	24,0%.

Инвестиции.

Ремонт автомобиля производится за счет заемных средств.

Сумма кредита: 359 200 руб.

Погашение заемных средств производится в течении 1 - 3-го годов, процентная ставка 15%.

Проведение ретроспективного анализа валовой выручки от реализации.

В прогнозе валовой выручки следует обязательно учитывать три основные составляющие любого ее роста: инфляционный рост цен; спроса на услуги и, как следствие, рост объемов выручки.

Нормализованный баланс оборотного капитала.

Прирост оборотного капитала: на 5% от валовой прибыли.

Метод дисконтированных денежных потоков

Расчет показателя чистого денежного потока на основе показателя чистой прибыли.

Знак	Нормализованный чистый доход (чистая прибыль после уплаты налогов)
плюс	Нормализованные амортизационные отчисления
минус	Ожидаемые капитальные затраты
плюс (минус)	Текущий нормализованный баланс оборотного капитала, умноженный на ожидаемый темп роста (или снижения). Когда компания растет, наличность должна быть инвестирована в возросшие объемы оборотного капитала. Такие дополнительные инвестиции наличности дают сокращение денежного потока. Поэтому прирост оборотного капитала должен вычитаться из нормализованного чистого дохода, тогда как сокращение оборотного капитала следует добавлять к показателю чистого дохода.
плюс (минус)	Баланс текущей долгосрочной задолженности, умноженной на ожидаемый темп роста компании. Будущий рост, как правило, ведет к увеличению задолженности компании. Рост задолженности должен быть прибавлен к нормализованному чистому доходу, чтобы, в конечном счете, перейти к чистому денежному потоку.
Итого	Чистый свободный денежный поток

Приведенная выше схема расчета иллюстрирует одну из двух существующих в мировой практике моделей денежного потока.

Модель денежного потока для всего капитала, итогом расчета данной модели является обоснованная рыночная стоимость капитала собственного, и заемного. Текущая стоимость денежного потока получаемого в конце определенного периода времени:

$$PV = FV / (1+R)^n, \text{ где:}$$

FV – сумма накопления к концу определенного периода,

R – ставка дисконта,

n – период (годы).

Расчет ставки дисконта

Наиболее распространенными методиками определения ставки дисконта являются:

1. для денежного потока для собственного капитала,
2. модель оценки капитальных активов,
3. метод кумулятивного построения,
4. для денежного потока для всего инвестированного капитала,
5. модель средневзвешенной стоимости капитала.

Определение премии за риск

Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, иными словами как риск реализации прогноза.

Выработанные практикой методические подходы к установлению премии за риск, вообще говоря, являются приближенными. С определенной степенью условности их можно разделить на две группы: пофакторные и агрегированные.

При пофакторном методе во главу угла ставится задача возможно точнее оценить и отразить в величине премии за риск отдельные виды рисков (факторы риска). При агрегированных методах отдельным факторам риска внимание не уделяется. Целью таких расчетов является установление нормы дисконта на основе минимальной дополнительной информации о фирме.

В нашем случае премия за риск и соответственно ставка дисконтирования определялась методами:

1. Факторы инвестиционного риска для России.

Тип риска \ Ранг риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Риск, связанный с активами										
Политика экспроприации						1				
Политика национализации					1					
Возможность местного финансирования							1			
Защита патентов, лицензий, контрактов						1				
Риск, связанный с социально-экономической ситуацией										
Политическая стабильность							1			
Отношение к иностранным инвесторам						1				
Положение о праве собственности							1			
Общая правовая ситуация									1	
Участие государства в управлении									1	
Настроение против частного сектора							1			
Наличие и стоимость местной рабочей силы						1				
Отношение с сопредельными государствами							1			
Влияние организованной преступности								1		
Привилегии для национальных конкурентов							1			
Финансовые риски										
Конвертируемость национальной валюты									1	
Стабильность национальной валюты									1	
Ограничение на капитал и торговый оборот									1	
Регулирование цен						1				
Размер экономики / емкость рынка							1			
Тенденции развития экономики (безработица)						1				
Задолженность								1		
Ставка налога									1	
Уровень инфляции								1		
Количество наблюдений	0	0	0	0	1	6	7	3	6	0
Взвешенный итог	0	0	0	0	5	36	49	24	54	0
Сумма	168									
Количество факторов	23									
Средневзвешенное значение	7,30									
Ставка кредитного рынка ЦБ РФ, %	16,00									
Ставка дисконтирования	23,30									
Ставка дисконтирования, %	23,30%									

2. Метод по Постановлению Правительства РФ №1470 от 22.11.97г.

В Приложение N 1 к Положению об оценке эффективности инвестиционных проектов при размещении на конкурсной основе централизованных инвестиционных ресурсов Бюджета развития Российской Федерации расчет ставки дисконта осуществляется по следующей методике:

Коэффициент дисконтирования (d) без учета риска проекта i определяется как отношение ставки рефинансирования (r), установленной Центральным банком Российской Федерации, и объявленного Правительством Российской Федерации на текущий год темпа инфляции (i):

$$1 + di = \frac{1 + r/100}{1 + i/100}$$

Поправка на риск проекта определяется по данным следующей таблицы:

Величина риска	Примерные цели проекта	P, % риска
Низкий	Вложения при интенсификации производства на базе освоения новой техники	3-5
Средний	Увеличения объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	Продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень высокий	Вложения в исследования и инновации	18-20

Коэффициент дисконтирования, учитывающий риски при реализации проекта, определяется по формуле:

$d = di + P/100$; где $P/100$ поправка на риск.

Ставка рефинансирования – 14%. Темп инфляции на текущий год – 10%.

Величина риска оценивается как высокая – $P = 18\%$.

Коэффициент дисконтирования с учетом рисков вложения в данный проект составляет: $d = 21,64\%$.

Для расчетов принимаем ставку дисконтирования равную **24,0 %**.

Расчет величины текущих стоимостей денежного потока и стоимости реверсии

Денежный поток доходов «равен» чистой прибыли «плюс» амортизационные начисления «минус» прирост оборотного капитала «плюс» прирост долгосрочной задолженности «минус» капитальные вложения «минус» возврат кредита.

Определение стоимости автомобиля (бизнеса) в терминальном году - стоимость реверсии.

При применении в оценке метода ДДП необходимо суммировать текущие стоимости периодических денежных потоков, которые приносит объект оценки в прогнозный период, и текущую стоимость стоимости в пост прогнозный период, которая ожидается в будущем.

Предварительная величина стоимости бизнеса состоит из двух составляющих:

- текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода;
- текущего значения стоимости реверсии (терминальной стоимости).

Стоимость реверсии по окончании расчетного периода может быть определена двумя способами:

1. Методом прямой капитализации- как отношение ЧОД за 5-й год горизонта расчета к коэффициенту капитализации, модель Гордона.
2. Дисконтирование остаточной стоимости объекта оценки в конце горизонта расчета.

В данном отчете использовался второй метод.

Расчет стоимости реверсии (C_p) производится по следующей формуле: $C_p = B / R_o$, где:

B – остаточная стоимости объекта оценки в конце горизонта расчета.

R_o – ставка дисконтирования на момент продажи, в начале пост прогнозного года (в течении 2-х мес.).

Стоимость реверсии объекта по окончании горизонта расчета составит: $C_p = 134\,418$ руб.

Расчет приведенной стоимости реверсии:

Стоимость реверсии, приведенной к дате оценки (C_{rp}), рассчитывается по формуле: $C_{rp} = C_p * d_n$, где:

C_p – остаточная стоимость объекта оценки по окончании горизонта расчета;

d_n – дисконтный множитель для последнего шага расчета.

Таким образом, стоимость реверсии приведенная к дате оценки составляет:

$C_{rp} = 134\,418 * 0,351 = \sim 147\,114$ руб.

Стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков:

$$C_{\text{доходный}} = \sum_{k=1}^n \text{ЧОД}(k_d) + C_{rp}, \text{ где:}$$

ЧОД (k_d) – дисконтированный чистый операционный доход собственника объекта от реализации картофеля за k -тый расчетный интервал.

Сумма текущих стоимостей:

$\sum \text{ЧОД}(k_d) = 1\,284 + 1\,815 + 924 + 23\,602 + 67\,351 = \sim 94\,976$ руб.

$C_{\text{доходный}} = 94\,976 + 147\,114 = 142\,090$ руб., с НДС: $\sim 167\,700$ руб.

После того, как определена предварительная величина стоимости предприятия, для получения окончательной величины рыночной стоимости необходимо внести итоговые поправки. Поправка на состояние (возраст) автомобиля.

Заключение о рыночной стоимости комплекса, по доходному подходу

Расчет стоимости автомобиля КАМАЗ 5511 выполнен, исходя из величин прогноза изменения доходов и расходов по эксплуатации автосамосвала, с учетом правил ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации. Для расчета использован программный продукт Microsoft Excel.

Результаты расчета представлены в Приложении, стр. 8.

Стоимость автомобиля КАМАЗ-5511, определенная методом ДДП составляет: 167 700 руб.

Согласование результатов оценки

Описанными выше различными методами в рамках доходного и затратного подходов Оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН" 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования представлены в таблице.

Подход	Доходный	Рыночный	Затратный
Величина рыночной стоимости, рр	167 700	143 000	129 700
Критерий	Баллы		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	2	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	4	3
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	4	5	2
Итого сумма баллов для данного подхода	13	16	10
Подход применялся	2	3	3
Сумма баллов	39		
Вес подхода, %	33,33%	41,03%	25,64%
Вес подхода округленно до 10%	30%	40%	30%
Согласованная величина стоимости	146 000 руб.		

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В процессе проведения расчетов получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемого автомобиля КАМАЗ-5511, по состоянию на 01.06.2004г. составляет:

146 000 руб., (сто сорок шесть тысяч рублей), с НДС.

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,

Директор ООО,
Оценщик

.....

Сидоров И. И.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение, Определение стоимости автомобиля, методика РД	стр. 1
2. Приложение, Определение стоимости ремонта автомобиля, Смета «НАМИ - Сервис»	стр. 2 - 3
3. Приложение, Определение стоимости автомобилей, рыночный метод	стр. 4 - 5
4. Приложение, Расчет дохода и расходов	стр. 6 - 7
5. Приложение, Доходный подход, метод дисконтирования денежного потока	стр. 8
6. Акт осмотра автомобиля от 01.06.2004г.	на 1-й стр.
7. Копия лицензии оценщика	на 1-м листе.
8. Копия полиса страхования гражданской ответственности оценщика	на 1-м листе.