

Отчет № 1 об оценке водного транспортного средства



ЗАКАЗЧИК:

Закрытое акционерное общество «Заказчик»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Оценка"
в лице Генерального директора г-на Знающего А.А.

(подпись)

МП

08 июля 2001г.
г.Санкт-Петербург

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.

Акт осмотра объекта оценки.

Определение задания на оценку.

Применяемые стандарты оценки.

Сведения о лицензировании и страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности.

Сведения о специалистах, участвующих в оценке стоимости имущества.

Основные предложения и лимитирующие условия.

Сведения об объекте оценки.

Основные факторы, влияющие на рыночную стоимость водных транспортных средств.

Объем и этапы исследований.

Описание объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Определение стоимости объекта.

Затратный метод оценки.

Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Согласование результатов заключения и рыночной стоимости.

Сертификат рыночной стоимости.

Приложения

АКТ осмотра объекта оценки

05.06.2001г. в соответствии с Договором № 1 от 01 июля 2001г. экспертами ООО "Оценка" было осмотрено водное транспортное средство — моторный катер "Ocean Hantress" в рамках выполнения работ по определению его рыночной стоимости. Целью осмотра являлось определение соответствия представленного для оценки объекта его фактическому наличию и физического износа объекта, выявление особенностей его конструктивных элементов, определение объема ремонтно-восстановительных работ.

В рамках осмотра объекта оценки представителем ООО "Оценка" обнаружено наличие ущерба, нанесенного объекту предшествующим его использованием, в частности: дефекты корпуса, потертости, отслоения краски, трещины материала корпуса, дефекты палубного настила, остекления, леерного ограждения, отделки внутренних помещений.

ООО "Оценка" отмечает, что во время осмотра оно не могло получить какой-либо информации о состоянии подводной части корпуса, винтов, забортных отверстий, конструктивных элементов днищевого и палубного набора, т.к. не производилось никаких проверочных изысканий состояния методами докового или водолазного осмотра, а так же методами разрушающего контроля.

Объект оценки (моторный катер "Ocean Hantress") введен в эксплуатацию в 1996г.

Генеральный директор
ООО "Оценка"

_____ Знающий А.А.

3. Определение задания на оценку.

На основании договора № 1 от "01" июня 2001г. ЗАО «Заказчик» в лице Генерального директора Заказчика Б.Б. поручает, а ООО «Оценка» производит определение рыночной стоимости имущества согласно представленной документации.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости имущества.

Дата, на которую определялась стоимость имущества - 01 июля 2001г.

Оцениваемые объект:

Тип объекта: Прогулочный моторный катер класса "Река - море".

Оцениваемые права:

—Оценивается право полной собственности на вышеуказанный объект

Юридическое описание: При определении рыночной стоимости ООО "Оценка" исходит из того, что право полной собственности принадлежит владельцу оценки объекта, объект оценки не заложен, ограничений в обращении не имеет, не является объектом прав третьих лиц.

Рыночная стоимость, рассчитанная:

затратным методом	156 000 долларов США	4 550 520 рублей
методом сравнительного анализа продаж	70 000 долларов США	2 041 900 рублей

Окончательное заключение

о рыночной стоимости объекта 70 000 долларов США (2 041 900 рублей).

Генеральный директор ООО "Оценка" _____ Знающий А.А.
МП (подпись)

4. Применяемые стандарты оценки:

В соответствии со ст. 20 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством РФ в соответствии с законодательством Российской Федерации».

На дату проведения оценки утверждены:

В связи с этим, при проведении настоящей оценки экспертами также приняты во внимание требования следующих стандартов оценки:

I. Международных:

- МСО Стандарт 1, «Рыночная стоимость как база оценки»;
- МСО Стандарт 2, «Базы Оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО Стандарт 4, «Оценка Ссудного Обеспечения, Залога и Обеспечения Долговых Обязательств».

II. Российского Общества Оценщиков:

- «Общие понятия и принципы оценки» СТО РОО 20-02-96;
- «Рыночная стоимость как база оценки» СТО РОО 20-02-96;
- «Оценка судов и плавучих технических средств освоение океана, шельфа и внутренних водных путей и водоемов» СТО РОО 27-02-98.

Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки

Существует три основных способа определения рыночной стоимости:

1. Метод сравнительного анализа продаж
2. Метод восстановления (затратный метод)
3. Доходный метод.

При определении рыночной стоимости основным способом является метод сравнительного анализа продаж, т.к. в соответствии с определением приведенным в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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. Базой оценки в соответствии с СТО РОО 20-02-96 является рыночная стоимость т.е. стоимость по которой на рынке продается аналогичный (такой же) товар. При наличии данных о реальных сделках применение доходного метода и метода восстановления (затратного метода) нецелесообразно т.к. полученные цифры не отражают рыночную стоимость.

Определение рыночной стоимости объектов оценки производилось методом прямого сравнительного анализа продаж. Данные о ценах предложения и спроса на рынке получены из журнала «Яхтсмен», каталога "Катера и яхты", журналов "Водный транспорт", "Охота и рыболовство", «Капитан», каталогов фирм-производителей, на сайтах компаний - производителей в интернете и путем телефонного опроса фирм торгующих аналогичным товаром.

5. Сведения о лицензировании и страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности.

5.1. Порядок лицензирования оценочной деятельности утвержден Правительством Российской Федерации (в соответствии со ст. 23 Федерального

закона “Об оценочной деятельности в РФ” от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ)
Постановление № 285 от 11.04.2001г.

Лицензирование отнесено к компетенции Министерства имущественных отношений РФ.

На дату составления настоящего отчета данное Постановление не вступило в силу и лицензирование оценочной деятельности не производится.

Информационным письмом от 28 января 1999 года подкомитета по оценочной деятельности комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Федерального Собрания – Парламента Российской Федерации рекомендовано при проверке соответствия оценщиков требованиям закона руководствоваться в первую очередь требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», в частности, требованиями о наличии полиса страхования гражданской ответственности оценщика (статья 17) и независимости оценщика (статья 16).

Гражданская ответственность Оценщика застрахована АООТ «Восточно-Европейское Страховое Агентство»

6. Сведения о специалистах, участвующих в оценке стоимости имущества.

ФИО	Документ подтверждающий квалификацию
Знающий А.А.	— Диплом на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности серия _____ № _____

Копии образовательных и профессиональных сертификатов участников проведения оценочных операций прилагаются.

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к определению рыночной стоимости объекта исследования, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

7. Основные предположения и ограничивающие условия.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

3.1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

3.2. ООО "Оценка" не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;

3.3. ООО "Оценка" не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки, тем не менее фотографии объекта оценки приведены в настоящем Отчете;

3.4. ООО "Оценка" предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструктивных элементов и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

3.5. Сведения, полученные ООО "Оценка", содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако ООО "Оценка" не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, по возможности, указывается источник информации;

3.6. Ни клиент, ни ООО "Оценка", проводящие оценку, не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку;

3.7. От ООО "Оценка" не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;

3.8. Мнение ООО "Оценка" относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. ООО "Оценка" не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость;

3.9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение ООО "Оценка" относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в данном отчете.

8. Сведения об объекте оценки.

8.1. Основные факторы, влияющие на рыночную стоимость водного транспортного средства.

Рыночная стоимость водного транспортного средства зависит от следующих показателей:

- 8.1.1. технико - эксплуатационных характеристик судна;
- 8.1.2. разрешенного района плавания судна;
- 8.1.3. качества и состояния внутренней отделки;
- 8.1.4. уровня комфортности и обитаемости;
- 8.1.5. степени безопасности эксплуатации;
- 8.1.6. уровня развития инфраструктуры сервисного обслуживания судов;
- 8.1.7. уровня развития водно - транспортной сети;
- 8.1.8. снижения стоимости от предыдущего использования;
- 8.1.9. правового статуса объекта оценки;
- 8.1.10. состояния рынка судов в регионе;
- 8.1.11. экологической безопасности судна;
- 8.1.12. прочих показателей.

Главной задачей данной экспертизы является определение рыночной стоимости имущества. Однако стандарты Российского общества оценщиков (РОО) требуют глубокого, всестороннего анализа и изучения объекта оценки в целом. Исходя из классического определения судна как водного транспортного средства, эксперт обязан при оценке учитывать рыночные факторы, влияющие на стоимость судов, такие как развитие рынка грузовых и пассажирских

коммерческих перевозок судами данного класса, развитие сервисного обслуживания судов, ремонтной базы, рынка запасных частей и комплектующих.

Так как судно не имеет прочной связи с землей, то операции с судами на рынке (продажа, аренда, залог и т.п.) осуществляются значительно проще нежели со зданиями и сооружениями, в то же время на стоимость судов значительно влияют климатические (сезонность использования в связи с замерзанием водоемов), гидрографические (мелководье, сложные подходные фарватеры), экологические (состояние водоемов и побережья, опасность представляемая судном как источником возможного загрязнения) факторы и необходимость привлечения для обслуживания и эксплуатации судна высококвалифицированного персонала.

Проведя подробный анализ ситуации на рынке водных транспортных средств и тщательно обследовав объект, эксперт производит расчет физического и функционального износов объекта оценки.

8.2. Объем и этапы исследования.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

8.2.1. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения возможного базирования объекта.

8.2.2. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками судоходных компаний, руководством водномоторных и яхтклубов, и нотариусами, регистрирующими подобные сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке водных транспортных средств на основании данных полученных из журналов "Катера и яхты", "Водный транспорт", "Охота и рыболовство", «Капитан» за период с 01.01.2001г. по 01.06.2001г.

8.2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования водных транспортных средств данного класса для района предполагаемой эксплуатации объекта (Финский залив, река Нева, Ладожское озеро).

8.2.4. Применение методов оценки объектов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены два метода (затратный и прямого сравнительного анализа продаж), являющиеся стандартными, применение доходного метода в данном случае представляется нецелесообразным т.к. он исходит из принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект, в данном случае коммерческой эксплуатации объекта не предполагается.

8.2.5. Подготовка отчета об установленной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

8.3. Анализ условий района предполагаемой эксплуатации объекта

8.3.1. Природные факторы в районе предполагаемой эксплуатации объекта.

Районом предполагаемой эксплуатации объекта является акватория Финского залива, реки Нева, Ладожского озера и Северо-Западной части Единой Глубоководной системы Российской Федерации (согласно Лоции Северной части Балтийского моря, Лоции Единой Глубоководной системы Российской Федерации Главного Управления Навигации и Океанографии РФ).

Для оценки природных условий характеризующих район предполагаемой эксплуатации объекта, был произведен анализ климатических, гидрографических и гидрологических факторов влияющих на возможность использования водных транспортных средств в указанном районе. При исследовании выявлено следующее:

1. Климатические условия района в целом неблагоприятные для эксплуатации судов данного класса. Длительность навигации определяемая сроками ледохода и ледостава составляет около пяти месяцев (с середины мая до середины октября) т.е. менее 50% календарного года. В течении навигации наблюдаются частые туманы, дожди и шторма, что существенно (в 1,5-2 раза) ограничивает возможность эксплуатации судов.

2. Гидрографические условия плавания в районе сложные для судов данного класса. Рельеф дна восточной части Финского залива (Маркизовой лужи) характеризуется наличием большого количества мелководных участков (с глубиной места менее 1 метра) что делает невозможным плавание при низком уровне воды, волнении более 2 баллов и требует постоянного контроля за местонахождением судна. Плавание по акватории дельты Невы затруднено плотным движением судов и наличием большого количества навигационных препятствий (мосты, сваи, затопленные суда и т.д.).

3. Гидрологические условия района неблагоприятные для эксплуатации судов данного класса. Сильные колебания уровня воды (подъем уровня воды в паводки и наводнения, падение уровня воды в засухливые периоды) значительно ограничивают район эксплуатации объекта. Особенности волнообразования в акватории Ладожского озера делают невозможной безопасную эксплуатацию данного судна при ветре более 15 метров в секунду и высоте волны более одного метра.

8.3.2. Экологическое состояние района предполагаемой эксплуатации объекта.

ООО "Оценка" были представлены следующие обобщенные результаты:

Водные пути Северо-Западного региона имеют среднюю степень загрязнения в следствии наличия большого количества промышленных предприятий и их концентрации у водных путей.

Сумма нормированных среднегодовых концентраций основных загрязняющих веществ в регионе в пределах установленных санитарных норм (ПДК). В то же время в некоторых районах наблюдается повышенная загрязненность воды и воздуха в результате промышленных выбросов и стоков.

8.4. Описание объекта.

Моторный катер класса "Река - море"

Краткое описание конструкции судна и его фактического состояния на 01 июля 2001г.

№ п/п	Характеристика	Значение
1	Длина наибольшая	18,21 метра
2	Длина по ватерлинии	17,63 метра
3	Ширина	4,72 метра
4	Осадка	1,17 метра
5	Водоизмещение стандартное	22,355 тонны
6	Район плавания	А 2 (ограничено мореходное)
7	Двигатели:	Два дизеля
8	Мощность:	2 х 329 л/с.
9	Винты:	Два винта фиксированного шага
10	Запас топлива	2,73 тонны
11	Запас масла	500 кг
12	Запас воды	0,75 тонны
13	Дальность плавания	800 миль
14	Автономность	3 суток
15	Материал корпуса	Пластик многослойный
16	Бортовое электропитание	220 вольт
17	Год постройки:	1996
18	Материал отделки	Дерево, пластики
19	Отопление	Электрическое, воздушное
20	Навигационные приборы	Радиостанция УКВ, радиолокатор, эхолот, компас магнитный, навигационная спутниковая система "GPS".
21	Бытовые приборы:	Плита камбузная электрическая, печь микроволновая, телевизор,
22	Пассажировместимость Аварийно - спасательные средства	радиоприемник бытовой, холодильное устройство. 6 человек
23	Комфортность	Аварийная радиостанция, спасательные жилеты - 10 штук, спасательные круги, спасательная шлюпка на кранбалке. Повышенная

Дефекты судна

№ п/п	Наименование дефекта	% износа
1. Корпус	Механический износ корпуса (трещины, частичные сколы, отслоения пластика и краски),	35
	Частичная деформация поверхности в носовой части по обоим бортам,	20
	Частично восстановленное леерное ограждение с применением нестандартных комплектующих.	50
	Частично восстановленный палубный настил, деформация поверхности палубы, трещины в носовой части палубы.	15
	Применение разнородного остекления рубки, трещины лобового стекла в носовой части рубки по правому борту.	40
2. Энергетическая установка.	Главные двигатели (дизеля) частично выработали моторесурс, (65%) требуют капитального ремонта (замены).	65
	Система ухлаждения ГЭУ имеет трещины в районе гозоотводящего коллектора левого борта, протечки воды над	30

3. Рулевое устройство	клапанной коробкой левого дизеля, маслоохладительные коллекторы текут, значительный износ подшипников водоотливных насосов.	60
	Дизельгенератор выработал моторесурс на 60 %, требует капитального ремонта, сопротивление изоляции понижено, кабельные трассы изношены, трещины и потертости изоляции кабельных трасс в районах закруглений и переборочных стаканов.	40
	Рулевое устройство частично изношено, гидравлический насос привода рулевой машины протекает в районе уплотнительных сальников, требует ремонта (возможно замены), подшипник балера руля требует замены.	45-65
	Частичное вытекание поддерживающей жидкости магнитного компаса, износ электропривода антенны радиолокатора, низкое сопротивление изоляции антенны радиостанции	30
4. Навигационное оборудование	Механический износ (трещины, частичные сколы, отслоения пластика и краски, выцветание), износ электропроводки (трещины изоляции, пониженное сопротивление изоляции), частичные протечки трубопроводов, помутнение и трещины, сколы остекления кают. Износ бытовых приборов. Износ палубного настила и встроенной мебели (требует ремонта или замены).	
5. Внутренняя отделка		

8.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщиков ООО "Оценка" в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

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

Законодательная разрешенность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством о речном и морском судоходстве, ограничениями на частную инициативу, и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость — рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход собственнику, при наименьших капиталовложениях и максимальном сроке использования объекта.

Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

4.5.2. Законодательно разрешенное использование.

При наличии полного права собственности объект подлежащий оценке, может быть использован для целей собственного отдыха, сдачи в аренду, возможно отчуждение объекта, а также его эксплуатация с целью извлечения дохода. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

4.5.3. Физически осуществимое использование.

Использование для целей собственного отдыха владельца (прямое назначение), сдача объекта оценки в аренду для коммерческих перевозок, организация коммерческих перевозок собственными силами. В настоящее время налоговые обременения и разрешительная система законодательства о лицензировании коммерческого судоходства не способствуют развитию коммерческих перевозок на судах данного класса. Для использования объекта в целях организации коммерческих перевозок необходимо произвести реконструкцию и перепланировку внутренних помещений, что требует больших капиталовложений, найма высококвалифицированного персонала, получения разрешительной документации на данный вид деятельности, наличия оборотных средств в виде быстроликвидных активов. Техническое состояние объекта обуславливает необходимость проведения капитального ремонта двигателей, вплоть до их замены, проведение текущего ремонта корпуса и палубного настила, сигнальной системы (огней, сирены), рулевого управления и винтомоторной группы (за исключением двигателей), осмотра и чистки подводной части корпуса, замены такелажа и части бытового оборудования, косметического ремонта судна в целом и отделки внутренних помещений.

4.5.4. Финансово осуществимое использование.

Возможность получения кредита обеспечением которого будут являться объект оценки, сдача объекта в аренду, отчуждение объекта.

4.5.6. Максимальная эффективность.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта экспертами были проанализированы варианты сдачи его в аренду для коммерческих перевозок и для целей собственного отдыха владельца. В результате проведенного исследования экспертами были сделаны следующие выводы:

— при сдаче объекта в аренду размеры капиталовложений и сроки их окупаемости не позволяют получать прибыль. Вложения которые необходимо совершить для приведения объекта в состояние пригодное для осуществления коммерческих перевозок имеют срок окупаемости 10-12 лет (с учетом сложившихся на данном рынке цен спроса и предложения и, соответственно, норм прибыли). Данный срок превышает срок эксплуатации объекта в условиях коммерческих перевозок.

— наилучшим и наиболее эффективным использованием является использование объекта для целей собственного отдыха владельца, что не дает прямого дохода, но и не требует значительных капиталовложений.

9. Определение стоимости объекта.

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

- затратный метод;
- метод сравнительного анализа продаж;
- доходный метод.

Использование трех методов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов,

полученных разными методами, окончательная оценка стоимости судна устанавливается, исходя из того, какой метод (методы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. В данной оценке доходный метод не использовался по причинам приведенным в отчете.

9.1. Затратный метод оценки.

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за данный (аналогичный) объект сумму, большую чем та, в которую обойдется получение соответствующего аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость равна стоимости постройки аналогичного по параметрам судна за вычетом накопленного износа. Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- расчет затрат на создание нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости объекта;
- определение величины накопленного износа;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости объекта;

9.1.1. Оценка стоимости восстановления (замещения).

Стоимость строительства нового судна можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого судна с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства современного судна эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В данном отчете стоимость строительства оценивается по полной стоимости замещения.

При определении стоимости нового строительства методом замещения экспертами были использованы проектно-сметная документация на аналогичные объекты и проектно-сметная документация завода-изготовителя на объект оценки полученные в сети Интернет, информационно-аналитические материалы Санкт-Петербургского Регионального Центра по ценообразованию в строительстве (ул. Почтамтская, д.2/9).

На основании анализа полученной из Центра информации экспертами был сделан вывод о целесообразности применения при определении стоимости нового строительства индексных показателей по элементам прямых затрат. Экспертами определена стоимость замещения на дату оценки.

Стоимость замещения 279 560 долларов США

9.1.2. Оценка износа.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных факторов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного судна обеспечить полезность по сравнению с новым судном такого же класса и созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или по крайней мере не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Физический и функциональный износы обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки.

Таблица определения износа и стоимости объекта.

Параметр	стоимость в долларах США
Стоимость замещение	279 560
- физический износ	68 600
- функциональный износ	43 456
- внешний износ	11 200
- накопленный износ	123 256
Стоимость объекта оценки	156 304
Округленная оценка	156 000

9.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

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

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынках продаж отсутствуют, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять 9 основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на объект оценки, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с спецификой судна как водного транспортного средства.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При применении метода сравнительных продаж для определения рыночной стоимости объекта экспертами был использован метод корректировок по сравнимым продажам;

Для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж эксперты исходили из положений, когда при получении ряда величин стоимостей за основу бралась величина, по которой:

- проводилось наименьшее количество корректировок;
- корректировки являлись разнонаправленными по знаку;
- общая валовая коррекция являлась минимальной (по сравнению с другими результатами);
- объект сравнения по параметрам наименее отличался от оцениваемого объекта;
- при применении методов статистической обработки полученных величин коэффициент корреляции выбранной математической модели был наиболее близок к единице.

Данные по корректировке приведены ниже в табличной форме.

Таблица включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

Стоимость объекта, полученная методом сравнения продаж — 70 000 долларов США (2 041 900 рублей по курсу ЦБ РФ на 01.07.2001г.)

Таблица корректировок по сравнимым продажам.

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения				
			Оцен.	1	2	3	4
1	Цена продажи	долл США		66000	59600	111000	93000
2	Длина	м	17,63	21	18	13,2	43
3	Ширина	м	4,72	6.2	5,0	4,12	9,6

4	Мощность двигателей	л.с.	658	280	450	520	1200
	Номер выбранной единицы		2	2	2	2	2
4	Корректировки:						
4.2	Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное
4.2.1	Корректировка	%		0	0	0	0
4.2.3	Скорректированная цена	долл США		66000	59600	111000	93000
4.3	Условия финансирования		Единовре менное	льготное	Единовре менное	льготное	Единовре менное
4.3.1	Корректировка	%		-11	0	-1,3	0
4.3.3	Скорректированная цена	долл США		58740	59600	110667	93000
4.4	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
4.4.1	Корректировка	%		0	0	0	0
4.4.3	Скорректированная цена	долл США		58740	59600	110667	93000
4.5	Условия рынка (время продажи)		июль 2001	декабрь 2000	февраль 2001	май 2001	сентябрь 2000
4.5.1	Корректировка	%		+ 18	+9	0	-11
4.5.3	Скорректированная цена	долл США		69313	64964	110667	82770
4.7	Физические характеристики						
4.7.1	Корректировка	%		0	+3	-35	-17
4.7.3	Скорректированная цена	долл США		69313	66913	71933	68699
5	Выбранный экспертом объект сравнения		2				
6	Стоимость объекта оценки		66913				
7	Округленная стоимость	долл США	70000				

10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.

Два традиционных подхода, использованные для расчета стоимости объектов, дали следующие результаты:

Затратный метод 156 000 долларов США 4 550 520 рублей

Метод сравнительного анализа

продаж 70 000 долларов США 2 041 900 рублей

При выборе за основу определения рыночной стоимости одного из методов оценки эксперты пришли к выводу о том, что наиболее достоверным методом определения рыночной стоимости объекта оценки является метод сравнительного анализа продаж.

Рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки 70 000 долларов США что по курсу ЦБ РФ на 01.07.2001г. составляет 2 041 900 рублей.

11. Сертификат рыночной стоимости.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

— изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

— сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами экспертов ООО "Оценка";

— ни я, ни возглавляемое мною ООО "Оценка" не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета. Я также не имею личной заинтересованности и предубеждений в отношении вовлеченных сторон;

— вознаграждение ООО "Оценка" ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

— задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

— рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки 70 000 долларов США что по курсу ЦБ РФ на 01.07.2001г. составляет 2 041 900 рублей.

— расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Данный отчет выполнен по заказу ЗАО «Заказчик».

Директор
ООО "Оценка"
М. П.

_____ Знающий А.А.