



Московская
экспертиза
независимая

М Э Н

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 309;
ИНН:5001079926;
КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК»; Тел.
(495) 648-58-50

ОТЧЕТ № 641

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО
ПРЕДПРИЯТИЯ ООО «МАГНАТ», НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
Россия, Томская область, г. Северск, ул. Парковая, 9**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ 12.08.05 г
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 22.08.05 г

2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
ОТЧЕТ	5
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	7
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)	7
4. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	8
5. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ХЛЕБОПЕКАРНОЙ ОТРАСЛИ	9
6. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАТО СЕВЕРСК	13
7. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ ЗАТО СЕВЕРСК	14
8. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ	16
9. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ПРЕДПРИЯТИЯ И СХЕМА ЕГО УПРАВЛЕНИЯ	18
10. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВА	18
11. АССОРТИМЕНТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОДУКЦИИ	19
12. НОВАЯ ПРОДУКЦИЯ	20
13. ФОТОГРАФИИ ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ	22
14. ОБЪЕМ ПРОДАЖ ЗА МЕСЯЦ	31
15. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ	32
16. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	33
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
17.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	35
17.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	50
17.3. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	61
17.4. Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	63

18. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	65
19. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	66
19.1 Квалификация оценщика	66
20. ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	67

МЭН
МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ

Г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 309

22 августа 2005 г.

г-же Компанейцевой Г.В.

Уважаемая Галина Васильевна!

В соответствии с Договором на проведение оценочных работ от 12.08.05 г. оценщиком ЭКП «МЭН» Мельниковым В.Н. произведена оценка рыночной стоимости действующего предприятия ООО «Магнат», находящегося по адресу: Россия, Томская область, г. Северск, ул. Парковая, 9.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а так же на опыте и профессиональных знаниях Оценщика, на деловых встречах, в ходе которых получена определенная информация. Описание оцениваемого имущества, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности, а так же ограничительные условия и сделанные допущения.

Предлагаемая Вашему вниманию оценка была выполнена в полном соответствии со «Стандартом оценки» утвержденным постановлением правительства РФ № 519 от 06.07.01., "Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества, машин и оборудования" Российского Общества Оценщиков и "Международными стандартами оценки" международного комитета по стандартам оценки (The International Assets Valuers Standards Committee).

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 12 августа 2005 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

2 444 000 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей.

Выражаю свою признательность за возможность оказания Вам услуг.

С уважением

Оценщик:

Мусатов Э.А.

Отчёт выполнен на 67 листах.

Приложение 1. Иллюстрации к отчету на 4 листах.

Приложение 2. Копия лицензии Оценщика на 1 листе.

Приложение 3. Копия сертификата РОО Оценщика на 1 листе.

Приложение 4. Копия страхового полиса Оценщика на 1 листе.

ОТЧЁТ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Действующее предприятие ООО «Магнат»
Местоположение объекта оценки	Россия, Томская область, г. Северск, ул. Парковая, 9 (помещения, в которых расположено ООО «Магнат» находятся в долгосрочной аренде сроком на 10 лет в соответствии с протоколом № 22 заседания комиссии по определению способа сдачи в аренду объектов муниципальной собственности от 24.01.05 г.)
Учредители	Компанейцева Галина Васильевна Компанейцев Юрий Геннадьевич
Заказчик	Компанейцева Галина Васильевна Паспорт: серия 69 02 № 502750, выдан УВД ЗАТО Северск Томской области 02.07.02 г. Адрес постоянного места жительства: Томская область, г. Северск, ул. Калинина, 96-143
Оценщик	ООО «МЭН», Мусатов Э.А.
Лицензия на осуществление оценочной деятельности	-
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	-
Цель оценки	Определение рыночной стоимости действующего предприятия в текущем использовании
Назначение оценки	Информирование Заказчика о возможной и наиболее вероятной цене продажи оцениваемого имущества
Оцениваемые права	Право собственности на имущество и право долгосрочной аренды на нежилые помещения (10 лет)
Время экспозиции	6 месяцев
Применяемые стандарты оценки	Международные стандарты TIAVSC «Стандарты оценки», утвержденные постановлением правительства РФ № 519 от 06.07.01 г. «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества» Российского Общества Оценщиков
Используемое определение стоимости	<i>Рыночная стоимость объекта</i> – 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 (ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Подходы к определению стоимости при оценке	<ul style="list-style-type: none">• Затратный• Доходный• Сравнительный
Дата проведения оценки	12 августа 2005 года
Дата определения стоимости	12 августа 2005 года
Дата составления отчета	22 августа 2005 года
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Технические паспорта
Рыночная стоимость объекта оценки	2 444 000 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей

Оценщик:

Мусатов Э.А.

2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на оцениваемый объект.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения 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, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог;
- обременять его другими способами;
- распоряжаться им иным способом.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Стоимость представляет собой денежное выражение ценности объекта и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с адекватным методом оценки. Оцениваемая стоимость есть показатель прогнозный, она указывает ту денежную сумму, которую вероятно заплатит расчетливый покупатель за данный объект, имея в виду, что данный объект ему полезен и принесет какую-то выгоду.

Рыночная стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная цена, за которую 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. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- 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.

В настоящем отчете определяется *рыночная стоимость действующего предприятия в его текущем использовании* – это стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя), в ценах на дату оценки точной копии объекта оценки из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с применением тех же технологий, как и для объекта оценки.

Стоимость замещения - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя) объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, с применением современных материалов, современных стандартов, проектов и технологий.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой объектом эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия окружающей среды.

Накопленный износ - уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Неустранимый (неисправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость.

Устранимый (исправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта оценки в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Фактический возраст - время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приемки объекта в эксплуатацию, либо другим источникам.

Единица сравнения - удельный показатель цены объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования.

Дисконтирование - математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

Ставка дисконтирования - предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (рisku инвестиции) в течение периода дисконтирования.

Метод прямой капитализации - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации - отношение чистого операционного дохода к рыночной стоимости данного права на объект недвижимости.

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи объекта в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость объекта на момент окончания периода прогнозирования.

4. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Изучение материалов и документов, предоставленных администрацией предприятия, при допущении, что они верно отражают хозяйственное и финансовое состояние предприятия. Эти материалы включали: годовые и квартальные финансовые отчеты предприятия, инвентарные списки имущества и схемы расположения основных объектов, перечень оказываемых услуг, данные по клиентуре предприятия.

2.Изучение основных фондов предприятия, ознакомление с составом имеющихся товарно-материальных запасов. Осмотр и изучение объекта оценки были проведены Оценщиком лично.

3.Оценка экономического и финансового состояния предприятия, исходя из имевшихся в нашем распоряжении документов, результатов встреч с руководством предприятия и посещения основных объектов.

4.Подготовка и обсуждение с администрацией будущих объемов продаж и расходов предприятия, составление прогноза денежных поступлений и последующая оценка предприятия доходным методом.

5.Анализ и оценка активов и пассивов предприятия с целью определения стоимости чистых активов.

6.Расчёт финансовых коэффициентов для оцениваемого предприятия, сопоставление их с соответствующими показателями для отрасли и предприятий-аналогов.

7.Сведение результатов, принятие заключения об обоснованной рыночной стоимости предприятия.

8.Составление и передача заказчику отчета об оценке.

5. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ХЛЕБОПЕКАРНОЙ ОТРАСЛИ

Основные тенденции

Характеризуя общее состояние хлебопекарной отрасли, нужно отметить прежде всего то, что хлебопекарная база страны, включая предприятия разной мощности, рентабельности, различных форм собственности, в настоящий момент в состоянии обеспечить население хлебом и хлебобулочными изделиями как в количестве, так и в ассортименте.

В последние два года наблюдается устойчивый рост производства хлеба. Ровно пятнадцать лет назад - в достаточно благополучном 1990 году - объем производства и потребления хлеба составил 18,0 млн т. Затем произошел общий спад производства, и в 1995 году было выработано 12,4 млн т. Снижение продолжалось до 1998 года, дойдя до уровня 8,3 млн т, или 45,6% к объемам 1990 года. В 1999 году рост объемов производства хлеба по стране в сравнении с 1998 годом увеличился на 8%, а в отдельных регионах значительно больше. В Северном районе, например, прирост производства за год составил 16,5%, в Поволжье - 11,0%, на Урале - 12,0%, а в Северо-Кавказском регионе достиг 24,5%. Свыше 20% объема нарастили производство хлебобулочных изделий в Липецкой, Белгородской, Калужской и Челябинской областях, в Краснодарском и Ставропольском краях, в Кабардино-Балкарии. Прирост производства хлеба произошел в 78 регионах, и только в 11 регионах спад продолжался.

Прогрессирующая тенденция увеличения выработки сохранилась и в прошлом году, особенно на Северном Кавказе, в Поволжье, на Урале и в Западной Сибири. Значительный прирост наблюдается в Москве, в Брянской, Липецкой, Ульяновской, Ростовской, Свердловской, Новосибирской, Иркутской и Магаданской областях, в Краснодарском и Алтайском краях. Начался процесс наращивания выработки в Мурманской, Воронежской и Астраханской областях.

Если исходить из норм утвержденной потребительской корзины, то, по расчетам ГосНИИХП, общее увеличение должно продолжаться до тех пор, пока уровень производства и потребления хлеба не достигнет 16,0 млн т в год. Это вполне возможно: мощная, созданная трудом нескольких поколений производственная база хлебопекарной промышленности России может и должна использоваться в полной мере.

В процессе постепенного восстановления производства довольно четко стал вырисовываться круг предприятий с устойчивыми и надежными рынками сбыта, высоким уровнем организации производства и управления, конкурентоспособной продукцией. Эти

факторы стали ключевыми составляющими их успеха. Таково, например, предприятие "Архангельскхлеб", которое в последние годы направляло прибыль на реконструкцию производств, использовало кредиты на приобретение нового оборудования, расширило ассортимент продукции. Для устойчивого сбыта организована собственная торговая сеть, выработка хлебобулочных изделий на комбинате только за один год увеличилась на 11%, макаронных изделий - в три раза, рентабельность производства возросла более чем в два раза. Воронежский хлебозавод № 2, снизивший ранее выработку более чем на 50%, восстановил и превзошел прежние объемы выработки хлебобулочных изделий, используя современные методы управления, организации производства и сбыта, полностью погасил долги, организовал булочный и кондитерский цеха, внедрил прогрессивные технологии и новое оборудование. В трудных условиях конкуренции четыре хлебозавода АО "Рязаньхлеб" вырабатывают широкий ассортимент продукции, объем которой только в 2004 году достиг 105 млн руб., что на 40 млн больше предыдущего года. Этому способствовало систематическое использование прибыли на развитие. Ярославское АО "Русьхлеб" - сравнительно молодое, но чрезвычайно активно развивающееся предприятие - нашло пути для роста в условиях значительного снижения потребления хлеба в городе и жесткой конкуренции (в Ярославле еще 5 хлебозаводов). В далеко не простых условиях московской конкуренции устойчиво развивается Опытный хлебозавод НИИ хлебопекарной промышленности, тем не менее постоянно расширяется и обновляется ассортимент, открываются новые производства, ведется интенсивное техническое обновление предприятия. Отрадно, что таких примеров с каждым годом становится все больше.

Проблемы отрасли

Не следует забывать, что положительная тенденция в производстве происходит на фоне крайне неупорядоченного рынка сырья, старения основных фондов, неплатежей, проблем в машиностроительном комплексе и многих других.

В этих условиях многие мельничные предприятия заблаговременно производят закупки зерна и обеспечивают хлебопекарные предприятия высококачественной мукой. Так поступают, например, мельницы Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодарского края и ряда других регионов.

Но есть и другой опыт. Например, в Самарской области цена на муку остается одной из самых высоких в России, тогда как мощности по производству муки за последние два года увеличились вдвое. Это объясняется, главным образом, тем, что региональный фонд зерна не создан, осенью оно из области вывозится в другие регионы и в начале года мельничные предприятия вынуждены закупать зерно по высоким закупочным ценам уже из других областей.

Нередки случаи, когда из-за слабого контроля со стороны специальных контрольных органов в переработку поступает нестандартное зерно. В то же время ресурсы продовольственного зерна расходуются на кормовые и другие цели. В 2000 году, например, при потребности хлебопечения в 10 млн т пшеницы и ржи и ресурсах страны более 35 млн т для выпечки хлеба использовалась мука из низкокачественного зерна гуманитарной помощи и фуражное зерно. Дефицит зерна нужных кондиций порождает спекуляции, непомерные цены посредников, снижает возможности отбора зерна по качественным показателям.

Способствуют этому и действия администраций ряда регионов, которые запрещают вывоз зерна за пределы областей и понуждают перерабатывать низкокачественное зерно местного производства. Например, в одном из регионов требуют выпекать хлеб из муки, выработанной из местного зерна, непригодного для хлебопечения. При этом региональная хлебная инспекция дает положительное заключение о качестве муки. В основном активность местных властей направлена на ограничение рентабельности предприятий и межхозяйственных или межрегиональных связей. Федеральное же правительство не препятствует региональным властям устанавливать запреты на вывоз зерна.

Многие хлебопекарные предприятия сами вынуждены закупать зерно и перерабатывать его на мельницах на давальческих условиях. Так поступают, например, в Ростове, Воронеже, Самаре и других городах страны. В Иркутской области развитие инфраструктуры также происходит не от сырья к производству, а от производства к сырью. Чтобы решить проблему зерна, Иркутский хлебозавод финансирует процесс от поля до прилавка, став одновременно и сельхозпроизводителем, и заготовителем, и переработчиком зерна, и производителем хлеба.

Эта проблема не должна рассматриваться просто в ряду прочих. Ее следует признать на ближайшее время первоочередной по значимости для хлебопечения страны в целом. И без участия государства здесь не обойтись. Желательна при этом более явная опора на Российский союз пекарей, Зерновой союз и Союз мукомольных и крупяных предприятий России, на научный потенциал ГосНИИХП и ВНИИ зерна.

Есть проблемы и со снабжением другими ресурсами, например, газом и электроэнергией. Из-за порочной организации снабжения, когда одна организация осуществляет расчеты, а другая - подачу газа или энергии, возникает ситуация круговой безответственности, а в итоге предприятия, исправно вносящие платежи, терпят убытки.

В результате различного рода ограничений, отсутствия эффективной региональной политики в области хлебопечения рентабельность хлебопекарного производства в целом по России в 2000 году составила всего 11,5%, в то время как другие, менее значимые отрасли имеют рентабельность более 23,0%. В таких условиях невозможно накопить средства для замены оборудования, а работа некоторых предприятий вообще становится бесперспективной.

Основные фонды хлебозаводов - это отдельная и очень болезненная проблема. Все последние годы происходила прогрессирующая деградация основных фондов. Их физический и моральный износ достиг 60%, а в отдельных случаях - 80% и более.

Сегодня всем ясно, что потребность в инвестициях для замены устаревшего оборудования превышает реальные финансовые возможности многих предприятий. Основные препятствия находятся, как известно, в сферах налогообложения, кредитно-финансовых взаимоотношений, инвестирования, практики акционирования предприятий. Но прежде всего это налоги. Они уменьшают прибыль, остающуюся в распоряжении предприятия. В настоящее время все налоги, выплачиваемые большинством хлебопекарных предприятий, поглощают до 90% полученной прибыли, а зачастую общая сумма уплаченных налогов превышает размер прибыли предприятия. В связи с этим необходим ряд мер по льготному налогообложению хлебопекарных предприятий, способствующих обеспечению максимальной ставки налогов, не превышающей 45-50% прибыли предприятия.

Принятый Государственной Думой новый Налоговый кодекс позволит в какой-то мере решить эту проблему, а практика работы в новых условиях налогообложения покажет необходимость дополнительных мер.

Сейчас как никогда нужен Закон о хлебопечении. Однако предложенный Российским союзом пекарей проект закона Государственной Думой был отклонен, в то время как легко были приняты законы о лицензировании и контроле. Например, "О государственном контроле за качеством и рациональным использованием зерна и продуктов его переработки", где хлебобулочные и макаронные изделия в одночасье были отнесены к продуктам переработки зерна.

Как показала практика, количество контролеров никогда не определяло качество продукции, и их число имеет мало общего с реальными интересами населения. Никто не отрицает, что разумный государственный контроль должен быть, однако та заорганизованная бюрократическая система, которую мы имеем сейчас, и произвол контролеров наносят отрасли только вред. Главными факторами, обеспечивающими качество хлеба, должны быть его конкурентоспособность, высокое качество муки, современная техника, профессионализм работающих, внутренний контроль и самое главное - спрос населения. К сожалению, в последние годы государство практикует все большее ужесточение внешнего контроля и увеличение числа контролирующих, лицензирующих, сертифицирующих, надзирающих и

других организаций. В результате отечественное хлебопечение превращается в бесправную отрасль, а такие понятия, как инвестиционная, налоговая и таможенная политика, надежное обеспечение отрасли качественным сырьем, сотрудничество с российской и мировой наукой о хлебе, отодвигаются на задний план. В итоге в 1999 году из 1325 хлебопекарных предприятий, учитываемых Госкомстатом по рентабельности, 342 предприятия, т.е. 26%, были убыточны.

Таким образом, приходится констатировать, что юридически закрепленные социальные обязательства хлебопекарных предприятий перед населением страны не в полной мере согласуются с их сырьевыми, материально-техническими, финансовыми и правовыми ресурсами.

Пути решения проблем

Тем не менее есть примеры разумного подхода к организации работы отрасли. В ряде регионов взвешенно подходят к хлебопекарной промышленности, принимая участие в решении проблем и проявляя заботу о перспективах ее развития. Например, Правительство Москвы создало централизованный фонд развития хлебопечения, направляя в него все налоги на прибыль, идущие в местный бюджет. Это позволяет проводить активную работу по расширению и техническому обновлению хлебопекарного производства. В отдельные периоды коэффициент обновления достигает 12% и больше в год.

Активнее начали действовать и в других регионах. В Самарской области, где закрылся городской хлебозавод мощностью 55 т в сутки, прекращено строительство новых хлебозаводов и где материально-техническая база за последние 10 лет развилась только за счет малых пекарен, на государственном предприятии "Самарахлебпром" разработана программа технического перевооружения хлебопекарной промышленности области. Программа нашла понимание у региональных властей: она принята коллегией департамента сельского хозяйства, получила поддержку департамента экономики, одобрена губернатором. Если она будет реализована, то область получит дополнительно до 20 тыс. т хлебобулочных и до 7 тыс. т кондитерских изделий в год.

Активно и самостоятельно осуществляют разработку и реализацию программ развития, обеспечивающих выход производства на новый технический и технологический уровень и освоение новых видов продукции, булочно-кондитерский комбинат в Казани, Коломенский и Серпуховской хлебокомбинаты Московской области, предприятия Липецкой области, Краснодарского края и других регионов.

Но в большой степени стабилизация и успешное развитие отрасли зависит и от самих хлебопеков. Как свидетельствует опыт развитых стран, кооперация и сотрудничество дают более высокие результаты, чем даже конкурентная борьба.

Развал в начале 90-х годов производственных территориальных объединений, технологически и экономически связанных предприятий привел в хлебопечении к образованию заведомо слабых хлебозаводов и вследствие этого к формированию мнимой конкурентной среды. Отсутствие в регионах сбалансированного механизма взаимодействия между хлебозаводами и пекарнями вызывает взаимные претензии, ненужное в большинстве случаев соперничество. Обвальное падение спроса и объемов производства, нехватка инвестиций и оборотных средств, неопределенность перспектив неотвратимо диктуют необходимость поиска новых форм кооперации и взаимовыгодного сотрудничества.

Дальнейшее развитие хлебопекарной промышленности должно сопровождаться высоким интеллектуальным потенциалом науки и производства, которые не могут существовать раздельно. Без внедрения новейших технологий и современной техники многие хлебопекарные предприятия постепенно превратятся в неконкурентоспособные даже на внутреннем рынке. Проблемы с финансированием науки, а речь идет не только о научных исследованиях в области хлеба, неизбежно приводят и уже привели хлебопекарное производство к существенному замедлению его обновления. В стране должна быть четкая техническая политика в области

продовольственного машиностроения и, в частности, для хлебопекарной промышленности. Анализируя перспективы ее развития, нельзя оставаться лишь в рамках одной отрасли. Любые программы развития начнут буксовать именно из-за того, что не будут обеспечены соответствующей техникой, и это неизбежно будет сопровождаться большими финансовыми издержками. Настало время переходить в отечественном машиностроении от показавшей свою несостоятельность спонтанной политики к государственной.

Налоговая политика для отрасли должна быть справедливой и ясной; рынок сырья - стабильным и доступным; система государственного контроля за качеством хлебобулочных изделий - не чрезмерной, а целесообразной.

Нужно, наконец, решиться и принять решение об обязательных отчислениях на науку, потому что добровольность в этом деле не что иное, как пустые слова.

Для этого и Правительство страны, и Государственная Дума, и другие государственные органы и ведомства должны пересмотреть перечень критериев в оценке хлебопекарной промышленности и ее роли в решении социально-экономических задач страны. Необходимы новые государственные решения, такая государственная практика, которая позволит повсеместно остановить спад производства, усилить роль науки, придать предприятиям новые стимулы и создать такой рынок хлебобулочных изделий, который бы полностью отвечал интересам населения страны

6. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАТО СЕВЕРСК

Муниципальное образование ЗАТО Северск расположено на территории Томской области, в 12 км от областного центра. Численность населения 118 тыс. человек.

На территории ЗАТО Северск в настоящее время зарегистрировано 1571 предприятие и организация всех форм собственности. Сегодня ЗАТО Северск имеет крупнейший комплекс атомных производств в системе Министерства РФ по атомной энергии, промышленные предприятия, предприятия коммунального хозяйства, научные, культурные и образовательные учреждения. Промышленный потенциал представлен пятью основными отраслями:

-цветная металлургия: производство и переработка радиоактивных материалов (ФГУП «Сибирский химический комбинат»);

- машиностроение и металлообработка (ОАО «Северскэнергоремонт», ОА ТПЛМ «Симан», ЗАО «ЗЭМИ-3» Электрон, ОАО «Самусьский судостроительно-судоремонтный завод»);

-химическая и нефтехимическая (ООО «Полиплен»);

-пищевая промышленность (МУП «Северский пищекомбинат»);

-легкая (ОАО «Швея»);

В промышленности занято 30% работающего населения, сосредоточено 70% основных фондов.

ФГУП «Сибирский химический комбинат» (СХК) - один из крупнейших в мире ядерных центров, производитель технически сложной и наукоемкой продукции. В состав Сибирского химического комбината входит 9 предприятий, научно-исследовательский и конструкторский институт. Комбинатом накоплен ценный промышленный опыт производства и переработки делящихся материалов оружейного и энергетического назначения. Предприятие сотрудничает с крупными зарубежными фирмами, как «КОЖЕМА», «ИНТЕРНЕСКО», «ПАЛМКО» и др. Сибирский химический комбинат так же производит в больших объемах тепловую и электрическую энергию для Томска, Северска и Томской области.

Самусьский судостроительно-судоремонтный завод - это 115 летний опыт судостроения и машиностроения. Продукция завода поставляется в бассейны Западной и

Восточной Сибири, Европейскую часть России. Завод известен в Китае, Австрии, Голландии, куда поставляет суда и продукцию машиностроения.

ООО «Полиплен» оснащено самым современным оборудованием немецкой, голландской и итальянской фирм. Предприятие специализируется на производстве товаров народного потребления из пластмасс методом экструзии, литья под давлением, термоформования. Сегодня предприятие производит около 30 наименований изделий из пластмасс.

МУП «Северский пищекомбинат» является основным производителем пищевой продукции. Им выпускается молочная продукция, хлебобулочные изделия, безалкогольные напитки и пиво.

Строительный комплекс представляет собой целую сеть специализированных самостоятельных предприятий. Осуществляет строительно-монтажные работы объектов производственного и непроизводственного назначения на территории Томской области и за ее пределами, обладает большим опытом монтажа современного итальянского, английского, французского и японского оборудования.

Транспортная система ЗАТО Северск представлена речным, железнодорожным и автомобильным транспортом. Речные перевозки осуществляются по рекам Обь, Томь, Парабель, Чузик, Васюган, Вах.

На территории ЗАТО Северск функционирует 7 поликлиник, 2 больницы, Северский биофизический научный центр Минздрава России и НИИ гастроэнтерологии Сибирского государственного медицинского института, 44 детских дошкольных образовательных учреждения, 22 общеобразовательных школ, 15 учреждений культуры.

Учебный комплекс ЗАТО Северск включает Северский государственный технологический институт, Северский промышленный колледж, два технических училища.

7. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ ЗАТО СЕВЕРСК

В данном разделе представлены итоги социально-экономического развития ЗАТО Северск за 2004 год и перспективы развития ЗАТО на 2005 год. В основу прогноза положены условия функционирования российской экономики, обобщения прогнозных материалов, представленных предприятиями и организациями ЗАТО Северск, уточненная оценка итогов социально-экономического развития ЗАТО Северск в 2004 году.

Промышленность. В 2004 году объем промышленного производства увеличился в действующих ценах на 2,4%. В производстве товаров народного потребления произошло некоторое замедление темпов роста с 11% до 7,5% в 2003 году при росте этого показателя в стоимостном выражении. Большая часть (55%) потребительских товаров произведена предприятиями частной формы собственности. Доля выпуска товаров народного потребления муниципальными предприятиями составило 37%.

Строительство. Объемы строительно-монтажных работ в действующих ценах в 2004 году составили 871 млн. рублей (прирост на 1%). Основные объемы строительства на территории ЗАТО выполняются строительными организациями частной формы собственности. Объемы ввода жилья в 2004 г. увеличились по сравнению с 2003 годом более чем в 2 раза и составляют 29000 кв. м. общей площади. В том числе за счет бюджетных средств в 2004 году ввод составил 9000 кв. м (166 квартир), из которых 5000 кв. м - жилье в поселке Самусь.

В 2004 году из объектов социальной сферы и коммунального строительства введены в эксплуатацию инженерные сети и благоустройство ж/д 132/9, первая очередь пождепо в 12 мкр., выполнены работы по расширению кладбища.

Транспорт. Всего за минувший год выполнено 390 тысяч рейсов. В том числе на 63% увеличилось количество рейсов привлеченных автобусов физических лиц. В 2005 году прогнозируется увеличение общего числа рейсов на 10 %, планируется выполнить 426 тысяч рейсов. Доля рейсов личного транспорта в пассажироперевозках в 2004 году составила 57%. Негативные факторы, накапливавшиеся годами в муниципальном секторе пассажироперевозок, будут проявляться и в этом году.

Платные услуги. В 2004 году объем платных услуг увеличился на 9%, а населению - на 16%. В действующих ценах населению было оказано услуг на сумму 967 млн. рублей, из которых наибольшую долю занимают жилищно-коммунальные услуги - 67%.

Потребительский рынок. В 2004 году общий торговый оборот (с учетом неформального рынка) увеличился на 8% и составил около 2,6 млрд. рублей. Основную долю в структуре торгового оборота (более 80%) занимает товарооборот частной формы собственности.

Связь. В 2004 году количество квартирных телефонов достигло 40 тысяч телефонов (89% от количества квартир). В 2005 году число квартирных телефонов увеличится еще на 6% и составит 42,5 тысячи единиц (94% от общего числа квартир). Услугами сотовой связи в 2004 году пользовались более 26 тысяч северчан. В 2005 году их число составит около 36 тысяч, т.е. примерно каждый третий взрослый северчанин будет пользоваться сотовой связью.

Жилищный фонд. Жилищный фонд ЗАТО Северск по состоянию на конец 2004 года насчитывает более 2,2 млн. кв. м общей площади. В 2005 году жилищный фонд ЗАТО Северск увеличится за счет нового жилья, по прогнозным оценкам, на 30000 кв. м.

Доля муниципальной собственности в 2004 году составила 38%, а доля частного сектора - 62%.

Уровень оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, несмотря на рост тарифов, в минувшем году составил в среднем по году 56% при федеральном стандарте 90%. В 2004 году в соответствии с постановлением федеральной энергетической комиссии ввелся в действие предельный максимальный уровень тарифов на электроэнергию.

В 2004 году сохранены льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг и право граждан получать субсидии, если их расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг превышают 10% в доходах. Несмотря на требование федерального стандарта 90-процентной оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, по ЗАТО Северск уровень оплаты населения в этом году составил 64%.

Занятость населения и формирование рынка труда. Ожидается дальнейшее уменьшение среднесписочной численности работников предприятий. На предприятиях ЗАТО Северск в среднем за год работает около 41.5 тысячи человек. Уровень регистрируемой безработицы предположительно составил около 2,6%. По половозрастной характеристике и социальному положению безработных граждан ситуация в 2005 году особо не изменится: более 70% безработных будут составлять женщины.

Поддержка предпринимательства. В 2005 году предусматривается: продолжение работы по созданию в ЗАТО Северск агентства развития бизнеса; утверждение Программы поддержки малого предпринимательства в ЗАТО Северск и работа по всем направлениям; проведение конкурса инвестиционных проектов малого предпринимательства с объемом финансирования в 2,5 млн. рублей.

Финансы. В 2005 году без учета прибыли СХК все отрасли экономики, за исключением промышленности, планируют положительное сальдо финансового результата. На начало 2005 года кредиторская задолженность по обязательствам крупных и средних предприятий в целом увеличится на 18% по сравнению с началом 2004 года. 19,5% из нее составляет просроченная задолженность. Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий ЗАТО Северск по уточненной оценке сократится за год на 8%.

Бюджет ЗАТО Северск. Расчетные доходы территории в 2004 году составили 1 млрд. 16 млн. рублей. В структуре поступлений в бюджет в 2005 году основную долю будут составлять налог на доходы физических лиц - 53%, налог на прибыль - 21% и налог на имущество - 14%.

Заработная плата и социальная поддержка населения. В 2004 году номинальная начисленная величина среднемесячной заработной платы составила 7930 рублей (рост - на 11,8%). Одновременно растет и величина реальной зарплаты (1,6% к оценке 2003 года).

8. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Пекарня «Магнат» была организована в 1990 году. В то время в Северске не было альтернативы хлебу, который производил Северский пищекомбинат, поэтому на продукцию новой частной пекарни горожане сразу обратили внимание. Сделать первый шаг руководителям нового предприятия помог Александр Таловский, возглавлявший тогда «Томскхлебопродукт». У его предприятия было куплено оборудование пекарни, а у муниципалитета Северска взято в аренду здание бывшего детского сада № 4 на ул. Парковой, 9.

За основу был взят принцип: работать честно, работать не ради наживы, брать не количеством, а качеством.

Первоначально в пекарне «Магнат» работало пятнадцать человек, в разные годы численность предприятия доходила до семидесяти человек. Сегодня работает 22 человека. Текучести кадров нет. Есть специалисты, которые проработали все время существования «Магната».

На сегодня коллектив ООО «Магнат» состоит из: двух директоров, двух бухгалтеров, семи пекарей, двух сменных мастеров, которые работают в экспедиции, трех водителей, трех продавцов, одного слесаря-ремонтника, двух техников. Все пекари имеют высшую категорию.

В качестве ООО фирма была зарегистрирована администрацией г. Северска 22 декабря 1992 года. Предприятие является самостоятельным субъектом с правом юридического лица, в качестве учредителей выступают два физических лица: Ю.Г. Компанейцев и Г.В. Компанейцева.

Свою работу предприятие осуществляет в арендуемом здании общей площадью 700 кв.м. по адресу: г. Северск, ул. Парковая, 9. Здесь же находится точка розничной реализации продукции.

В собственности предприятия находятся:

1. две мини-пекарни, мощностью до 3 тонн в сутки и до 1,5 тонн в сутки
2. киоск, расположенный по адресу: г. Северск, ул. Парковая (ул. Горького, 9, у «Дома Охотника»);
3. автотранспорт, необходимый для обеспечения деятельности основного производства.

Руководители предприятия имеют большой практический опыт работы. Финансовую деятельность фирмы контролирует главный бухгалтер, который имеет высшее образование и опыт работы более пяти лет.

На предприятии работает технолог, имеющий высшее образование по специальности "Технология хлебопекарной, макаронной и кондитерской промышленности", имеет стаж работы более пяти лет.

Деятельность пекарни лицензирована и сертифицирована. Предприятие выпускает пшеничный и ржано-пшеничный хлеб, хлебобулочные изделия, хлеб для диетического питания. До 70% выпускаемых изделий продается в розницу через собственные торговые точки.

Хлебобулочные изделия выпекаются по разной рецептуре, различны по вкусу и весу. Для мини-кафе булочные изделия выпускаются массой от 0,04 кг до 0,1 кг. Ассортимент может ежедневно меняться, увеличиваться в зависимости от рецептуры и начинки. Начинка выпускается в разных видах: изюм, творог, курага, мак, орех, клюква, джем, свежие яблоки и другие фрукты, мясной и рыбный фарши.

Режим работы в мини-пекарне установлен таким образом, что потребитель получает свежую продукцию. Главное условие работы «Магната» - ценить время людей и обслуживать покупателей в фирменном магазине качественно и быстро.

Особенностями продукции фирмы являются:

- оригинальный вкус;
- высокое качество;
- свежие изделия;
- привлекательный внешний вид.

Тесто для хлеба делается опарным способом, хотя большинство пекарен работают без опары. Опара готовится в течение 5-6 часов, затем 40 минут хлеб выстаивается и только потом печется. Мастера «Магната» считают, что хлеб любит ручную работу. Только в этом случае он получается как домашний. Немаловажен и тот факт, что хлеб и булочки «Магната» сохраняют свежесть до 36 часов.

Продукция «Магната» не защищена авторскими свидетельствами. Рецепты многих изделий выписывались из книг, журналов и с некоторыми изменениями включались в ассортиментный перечень.

Выпуск хлеба и хлебобулочных изделий в год составляет около 400 тонн, которые реализуются на сумму свыше 6 млн. рублей. Из них более 50% идет на закупку сырья и ежемесячные затраты.

За пятнадцать лет существования ООО «Магнат» произведено 7 млн. 950 кг хлеба и хлебобулочных изделий.

ООО «Магнат» ежегодно принимает участие во всех выставках продовольственных товаров, которые проводятся в Северске, имеет несколько грамот и благодарностей от Администрации ЗАТО Северск.

В 2000 году предприятие участвовало в выставке «100 лучших товаров России», получило наградное свидетельство за рулет «Мокко» с маком и кокосом, который был разработан Кемеровским технологическим институтом. Продукция «Магната» неоднократно выставлялась на ярмарках, проводимых международным деловым центром «Технопарк», а предприятие отмечалось грамотами за внедрение новой продукции.

ООО «Магнат» - социально ответственное предприятие, занимается благотворительной деятельностью. Им регулярно оказывается помощь – в виде готовой продукции - детским садам, спортивным организациям, которые обращаются с просьбой испечь на праздники каравай, пирог. Не остаются без внимания ветераны, пенсионеры. Ежегодно ко Дню пожилых людей в фирменных магазинах «Магната» им бесплатно вручается продукция пекарни. К 60-летию Победы пирогами «Магната» обеспечивались все мероприятия, которые проводились в ЖЭУ по инициативе городского совета ветеранов.

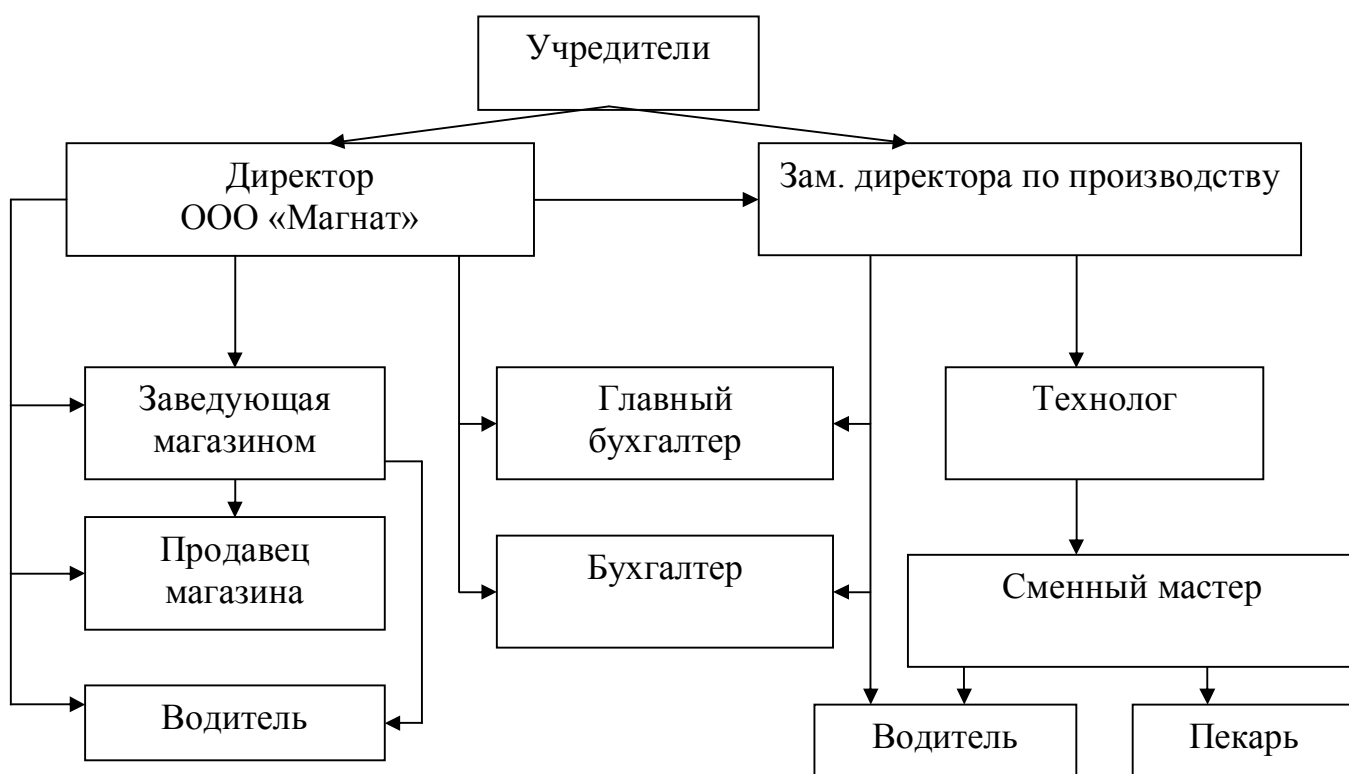
ООО «Магнат» имеет хорошие связи с дошкольными учреждениями, которые регулярно привозят на экскурсии детей. Благодаря такому сотрудничеству, дети узнают, как появляется хлеб.

9. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ПРЕДПРИЯТИЯ И СХЕМА ЕГО УПРАВЛЕНИЯ

В качестве правового статуса выбрано ООО - общество с ограниченной ответственностью. Эта форма собственности проста в осуществлении деятельности и удобна по своей структуре.

Форма собственности - частная. Владельцами предприятия являются директор ООО «Магнат» Ю.Г. Компанейцев и Г.В. Компанейцева.

Схема управления



10. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВА

Вся продукция выпускается действующей минипекарней по отработанной технологии согласно ГОСТам, ТУ.

Всё сырье проходит подготовку к производству:

- мука просеивается и очищается через магниты в мукопросеивателе;
- вода нагревается до необходимой температуры в титане;
- прессованные дрожжи, соль, сахар разводятся в воде, фильтруются;
- дополнительное сырье проходит очистку;
- после дозирования сырья по объему и массе готовится опара;
- после брожения опары замешивается тесто;

- выброженное тесто делится на заготовки определенной массы, проходит предварительная расстойка, затем тестовые заготовки округляются, формируются и передаются в шкаф для окончательной расстойки;

- после истечения необходимого времени расстойки производится надрезка, смазка заготовок и выпечка;

- готовые изделия охлаждаются, упаковываются и поступают в торговую сеть;

- хлебобулочные и кондитерские изделия для мини-кафе поступают для продажной подготовки на кухню кафе. Здесь производится нарезка пирогов, приготовление бутербродов, хот-догов.

Таблица 1

№ п/п	Наименование сырья, используемого в производстве
1.	Мука пшеничная 1 сорта
2.	Мука пшеничная высшего сорта
3.	Мука ржаная обдирная
4.	Мука пшеничная 2 сорт
5.	Дрожжи прессованные
6.	Сахар-песок
7.	Соль
8.	Маргарин
9.	Изюм
10.	Мак
11.	Повидло
12.	Масло растительное
13.	Солод
14.	Сыр
15.	Сахарная пудра
16.	Яичный порошок

11. АССОРТИМЕНТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОДУКЦИИ

Таблица 2

№ п/п	Наименование изделий	Вес, кг
1.	Хлеб пшеничный формовой	0,5
2.	Хлеб пшеничный подовый	0,5
3.	Хлеб ситный с изюмом	0,3
4.	Хлеб красносельский	0,4
5.	Хлеб дарницкий	0,6
6.	Хлеб столовый	0,7
7.	Хлебцы докторские	0,2
8.	Лаваш	0,4
9.	Батон столичный	0,4
10.	Батон нарезной	0,4
11.	Калач московский	0,4
12.	Хала плетеная	0,4
13.	Плетенка с маком	0,4

14.	Витушка сдобная с повидлом	0,4
15.	Витушка сдобная с маком	0,4
16.	Пирог с маком	0,7
17.	Пирог слоеный	0,7
18.	Булка ярославская	0,2
19.	Сдоба выборгская (с повидлом)	0,1
20.	Сдоба выборгская (со сгущ. молоком)	0,1
21.	Сдоба обыкновенная	0,1
22.	Сдоба выборгская фигурная	0,05
23.	Булочка слоеная	0,1
24.	Булочка сдобная с помадой	0,05
25.	Булочная мелочь с изюмом	0,1
26.	Булочная мелочь с маком	0,08
27.	Сырный рогалик	0,1
28.	Плюшка московская	0,1
29.	Рулет «Мокко»	0,07
30.	Американские колечки (багельсы)	0,04
31.	Булочка с колбасой и сыром	0,11
32.	Пицца с сыром и колбасой	0,13
33.	Расстегай рыбный	0,1
34.	Сосиска в тесте	0,09
35.	Слойка (повидло, курага)	0,08
36.	Слойка с колбасой	0,08
37.	Слойка с сыром	0,08
38.	Печенье дрожжевое	0,25
39.	Печенье песочное	0,25
40.	Корж песочный	0,08
41.	Тесто дрожжевое	1,0

12. НОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

ООО «Магнат» начинало свою деятельность с выпуска классических сортов хлеба – формового и подового, но всегда было открыто новым идеям.

«Магнат» первым в Томской области заключил договор с немецкой фирмой «Ирекс», которая производит добавки, улучшающие вкус хлеба. Все они готовятся только из натуральных компонентов. В 1995 году начали работать с добавкой «Межемикс». В 2005 году обратили внимание на продукцию австрийской фирмы «Балкадрин». С ее помощью удалось наладить производство новых сортов хлеба. Особого внимания заслуживают луковые хлеба и булочки, хлеб и булочки «Серпантин», «Бабушкин хлеб», хлеб «Зернышко», рогалик «Корншпиц», булочка «Колос» и рулет «Мокко», пицца «Итальяно-микс».

Луковые хлеба - на территории Томской области, кроме «Магната» никто не выпускает, только сейчас начинают осваивать в Кемерово. В хлебную массу включаются кусочки натурального лука, который придает традиционному вкусу хлеба пикантность. Эта продукция пользуется большим спросом у разных слоев населения.

Хлеб и булочки «Серпантин» выпекаются с применением добавки для улучшения вкуса хлеба «Рогана». Внешне это - сплетенная вместе черная и белая булочка, выглядит очень оригинально, поэтому особенно любима детьми.

«Бабушкин хлеб» состоит из уникальной зерновой смеси, обладающей неповторимым «деревенским» вкусом и ароматом. Смесь состоит из ржаного и соевого шрота, ржаной муки, льняного семени, кукурузной муки, пряностей, лимонной и аскорбиновой кислот, инулина. Ценность инулина – в его действии на обмен веществ, его употребление в пищу эффективно при сахарном диабете, атеросклерозе, ишемической болезни сердца, дисбактериозе. Несмотря на то, что цена хлеба высока, он пользуется большим спросом у населения. Продается в супермаркетах.

Хлеб «Зернышко» вырабатывается из смеси пшеничной и ржаной муки с добавлением солодового концентрата и натуральной закваски на основе чистых культур, молочной и уксусной кислоты, с добавлением пряностей (тмина, кориандра, аниса и фенхеля). Обладает неповторимым мягким вкусом и ароматом.

Рогалик «Корншпиц» изобретен в 1984 году и до сих пор остается самым популярным продуктом в Европе. В нем наполовину больше балластных веществ (6%), чем в равном количестве мюсли, и в два раза больше, чем в макаронах. Его основу составляет многокомпонентная зерновая смесь, в состав которой входит пшеничный, ржаной и соевый шрот, пшеничные отруби, льняное семя, специально обработанная ржаная мука, солодовые хлопья, пряности, лимонная и аскорбиновая кислоты, энзимы. Наряду с ценной энергией углеводов, «Корншпиц» содержит большое количество витаминов группы В, минеральных веществ (кальций, фосфор) и микроэлементов (железо, медь, марганец, цинк). Кроме Северска, рогалик выпускают только в Новосибирске.

Руллет «Мокко» - с кокосом и курагой, получил свидетельство на всероссийском конкурсе «100 лучших товаров России».

Пицца «Итальяно-микс» - выпекается с применением добавки «Итальяно-микс» с различными ароматами - бекона, грибов и пр. Данный вид хлеба в сибирском регионе больше не производит ни одна пекарня.

В разные периоды времени в целях эксперимента «Магнатом» выпускался хлеб с йодом, морской капустой, но со временем от этих идей отказались, хотя в некоторые виды хлеба добавляется немного йодированной соли. Этого количества вполне достаточно для потребителей хлеба сибирского региона, который испытывает нехватку йода.

В планах ООО «Магнат» - выпуск пончиков с добавкой «Балкадрин», из пышного теста, по так называемым европейским стандартам, когда пончик за счет добавки, которая не дает тесту насыщаться этими жирами, получается воздушный и низкокалорийный.

Помимо хлеба и хлебобулочной продукции, ООО «Магнат» производит печенье восьми видов – с шоколадной глазурью, грецким орехом, пряностями, а также различные виды пирогов - слоеные, с маком, повидлом, рыбой и мясным фаршем.

Пекари «Магната» смогут изготовить на заказ пирог любой сложности.

Всего за пятнадцать лет деятельности ООО «Магнат» разработано и выпущено двадцать новых сортов хлеба.

13. ФОТОГРАФИИ ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ**14. ОБЪЕМ ПРОДАЖ ЗА МЕСЯЦ (с 01.04.05 по 30.04.05г.)**

Таблица 3

№ п/п	Наименование изделия	Объем продаж, шт.	Сумма, р.
1.	«Бабушкин хлеб»	152	1368,0
2.	Американские колечки (багельсы)	240	602,0
3.	Батон нарезной	2439	17316,9
4.	Батон столичный	2471	16802,8
5.	Булка ярославская	1476	5904,0
6.	Булочка «Колос» с маком	1857	9197,9
7.	Булочка бутербродная	448	896,0
10.	Булочка луковая	773	927,6
11.	Булочка ржаная	8	16,0
12.	Булочка сдобная с помадкой	1230	3690,0
13.	Булочка слоеная	175	666,0
14.	Булочная мелочь с маком, орехом 0,08	327	1209,9
15.	Булочная мелочь 0,05	15	33,0
16.	Булочная мелочь с изюмом	727	2263,7
17.	Ватрушка с яблоками	228	843,6
18.	Витушка сдобная с маком	105	894,0
19.	Витушка сдобная с повидлом	144	1164,0
20.	Калач праздничный	52	390,0
21.	Калач московский	327	1798,5
22.	Каравай свадебный	1	26,0
23.	Кулич 0,2 в форме	14	259,0
24.	Кулич 0,3 в форме	18	504,0
25.	Кулич 0,4 в форме	4	148,0
26.	Кулич 0,5 в форме	5	230,0
27.	Лаваш 0,4	319	1595,0
28.	Пасха с помадкой 0,05	760	4560,0
29.	Пасха с помадкой 0,1	12	84,0
30.	Пасха с помадкой 0,2	2098	29270,0
31.	Пасха с помадкой 0,3	41	861,0
32.	Пасха с помадкой 0,4	281	7868,0
33.	Пасха с помадкой 0,5	67	2345,0
34.	Печенье дрожжевое, кг	14,75	826,0
35.	Печенье песочное, кг	19,5	1131,0
36.	Печенье песочное (коржик) 0,08	140	700,0
37.	Пирог открытый с повидлом 0,35	85	1402,5
38.	Пирог с маком	81	1741,5
39.	Плетенка с маком	1003	6318,9
40.	Плюшка московская	1786	6608,2
41.	Рогалик «Корншлиц»	344	850,0
42.	Рогалик с маком 0,25	414	1863,0
43.	Рогалик с повидлом	374	1496,0
44.	Рулет «Мокко» с кокосом	108	464,4

45.	Рулет «Мокко» с маком	106	455,8
46.	Рулет «Мокко» с орехом	108	464,4
47.	Сдоба выборгская (с повидлом)	3004	11114,8
48.	Сдоба выборгская (со сгущенкой)	973	3892,0
49.	Сдоба выборгская фигурная	180	558,0
50.	Сдоба обыкновенная 0,05	1101	2422,2
51.	Сдоба обыкновенная 0,1	320	1120,0
52.	Сухари 0,5	10	45,0
53.	Сухари сдобные	14	105,0
54.	Тесто дрожжевое, кг	82	1435,0
55.	Хала плетеная	433	2598,0
56.	Хлеб «серпантин»	217	1410,5
57.	Хлеб андреевский	8	32,0
58.	Хлеб бородинский	789	3708,3
59.	Хлеб бородинский 0,5	344	2648,8
60.	Хлеб дарницкий	3774	26481,9
61.	Хлеб дарницкий 0,3	1523	6092,0
62.	Хлеб «зернышко»	165	740,0
63.	Хлеб из пшенич. муки формовой 0,3	1634	7353,0
64.	Хлеб из пшенич. муки формовой 0,5	46300	308792,0
65.	Хлеб из пшенч. муки подовый	270	2025,0
66.	Хлеб красносельский	600	3480,0
67.	Хлеб луковый	14	98,0
68.	Хлеб ситный с изюмом	270	2025,0
69.	Хлеб столовый	330	2145,0
70.	Хлебцы докторские	221	884,0
71.	Хлебцы невские	61	274,5
	ИТОГО:	84134,25	529201,6

15. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Несмотря на то, что ООО «Магнат» уверенно занимает определенную нишу в хлебопекарной сфере Северска, предприятие не стоит на месте, а движется вперед и старается предлагать горожанам новые формы услуг. На сегодняшний день разработаны бизнес-планы двух новых проектов.

1. На базе пекарни планируется создать мини-кафе на двадцать посадочных мест, в котором вниманию покупателей будет предложен весь ассортимент выпечки, а также чай, кофе, молочные коктейли, соки. Из выпечки особого внимания заслуживают рулеты «Мокко» с кокосом и курагой, сырны рогалики (почти готовые бутерброды, которые удобно брать с собой на работу), американские колечки (багельсы) – в кафе их можно подавать с творожным сыром, лососиной, мармеладом и медом, а также пироги с разнообразной начинкой (сладкие, рыбные, мясные), широкий ассортимент печенья, слоеные изделия с курагой, джемом, творогом и орехом, горячие бутерброды, хот-доги и разнообразные пирожные.

Кафе может стать местом проведения детских праздников и семейных вечеров.

Осуществление данного проекта несет и большую социальную нагрузку: в случае организации кафе может быть создано до двадцати новых рабочих мест.

Основными покупателями и посетителями мини-кафе могут стать жители и сотрудники предприятий района, где расположена пекарня, с весны до осени – садоводы, уезжающие на

все выходные на свои мичуринские участки, летом – горожане, посещающие пляж «На Парковой», а также все северчане, кому нравится продукция «Магната». Возраст посетителей – от 5 до 85 лет, социальная принадлежность – рабочие, служащие, пенсионеры, дошкольники и школьники. Цены мини-кафе будут устанавливаться с расчетом на покупателей со средним уровнем дохода. Небольшой складной шатер позволит расширить кафе в летнее время за счет установки столиков на свежем воздухе.

Проект реконструкции пекарни «Магнат» разработан по всем правилам и утвержден соответствующими органами. Ориентировочная стоимость работ составит 2,5 млн. рублей. Время окупаемости проекта организации мини-кафе – около двух лет. Этому будет способствовать удобное расположение кафе – в старой части города, где поблизости нет ни одного подобного заведения. В качестве привлечения внимания потенциальных посетителей можно было бы выпускать продукцию в современной герметичной упаковке, которая бы не только придавала красивый внешний вид продукции, но и позволила сохранить тепло и свежесть продукции. Это нововведение повлияет на цену изделия незначительно. Еще одним фактором привлечения новых посетителей станет работа без перерыва и выходных, а также вежливое и быстрое обслуживание и широкий и постоянно обновляющийся ассортимент изделий.

2. На базе ООО «Магнат» планируется создать молодежный информационно-развлекательный центр (Интернет-клуб «Lost cluster»).

Клуб будет размещен также в помещениях ООО «Магнат». Новое заведение имеет все шансы стать местом активного общения молодежи, особенно если рядом будет работать мини-кафе. На начальной стадии развития, когда новые подразделения могут оказаться убыточными, будет возможность их подпитки за счет уже работающего предприятия (пекарни «Магнат»).

Для оснащения клуба необходимы рабочие станции, различное периферийное оборудование, сервер сети, организация выделенного канала в сеть Интернет, подключение телефонных линий, набор специальной мебели, кондиционеры воздуха и другое. Единовременные затраты на организацию молодежного информационно-развлекательного центра составят (в ценах 2001 года) 1104500 рублей. Прибыль (в ценах 2001 года) составит 1104670 рублей.

Основными посетителями клуба станут молодые люди в возрасте от 10 до 15 лет из семей со средним уровнем дохода. В клубе будет существовать система с регистрацией постоянных пользователей, организацией различных олимпиад и соревнований. На базе клуба будет создан банк дисков с играми и системными программами, а внутри помещения – установлена веб-камера, транслирующая в Интернет все происходящее внутри клуба. При клубе планируется организация студии веб-дизайна.

Проект имеет все шансы на успех, поскольку в районе расположения клуба много жилых домов и школ, но нет ни одного подобного заведения.

Проект организации Интернет-клуба на базе ООО «Магнат» разработан по всем правилам и утвержден соответствующими органами. Время окупаемости проекта создания молодежного информационно-развлекательного центра (Интернет-клуба) - 1,5 года.

16. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Всего известно три основных подхода оценки:

Затратный подход

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как полная стоимость воспроизводства объекта (либо полная стоимость замещения) за вычетом накопленного износа.

Под полной стоимостью воспроизводства понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструкционных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря объектом стоимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

В оценке бизнеса данный подход реализуется как метод чистых активов (или суммирования активов, или рыночный собственный материальный капитал).

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами предложений или недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом.

В рамках оценки бизнеса этот подход называется методом компаний – аналогов.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной ценой продажи объекта в конце этого периода (реверсии), а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект.

Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

17.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом (метод чистых активов)

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств, результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Данный подход представлен двумя основными методами:

методом стоимости чистых активов;

методом ликвидационной стоимости.

Расчет методом ликвидационной стоимости применяется при вынужденной продаже предприятия, поэтому для целей настоящего отчета оценщиком произведен расчет только методом стоимости чистых активов, который включает в себя несколько этапов:

1. Оценивается имущество предприятия по обоснованной рыночной стоимости;
2. Выявляются и оцениваются нематериальные активы;
3. Определяется рыночная стоимость финансовых вложений, как долгосрочных, так и краткосрочных;
4. Товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость;
5. Оценивается дебиторская задолженность;
6. Оцениваются расходы будущих периодов;
7. Обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость.
8. Определяется стоимость собственного капитала путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств.

Учредителями ООО «Магнат» представлен список активов предприятия.

Таблица 4

Перечень активов ООО «Магнат»

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во.	Год выпуска	Техническое состояние
1	Принтер Deskjet 656c	шт.	1	2000	Хорошее
2	Принтер Epson LX-1050	шт.	1	1996	Удовлетворительное
3	Принтер Epson LX300+	шт.	1	1997	Удовлетворительное
4	Компьютер Pentium III	шт.	1	-	Удовлетворительное
5	Компьютер Intel Pentium 166MMX	шт.	1	-	Удовлетворительное
6	Компьютер Intel Celeron 800 MHz	шт.	1	-	Удовлетворительное
7	Компьютер Intel Celeron 450 MHz	шт.	1	-	Удовлетворительное

8	Стол письменный одностумбовый	шт.	6	1998	Удовлетворительное
9	Стол офисный	шт.	3	2003	Отличное
10	Стол разделочный (нерж. сталь)	шт.	4	1993	Хорошее
11	Стол разделочный (нержав. сталь) размерами 2 м x 1,5 м	шт.	5	1993	Хорошее
12	Контейнер (нержав. сталь)	шт.	9	1993	Хорошее
13	Стеллажи (металлические)	шт.	5	1993	Хорошее
14	Стеллажи (деревянные)	шт.	5	1999	Хорошее
15	Тележки стеллажные	шт.	8	1996	Хорошее
16	Весы настольные РН-ЮЦ13У	шт.	4	1996	Удовлетворительное
17	Весы напольные	шт.	1	1996	Удовлетворительное
18	Телефон	шт.	3	2002	Хорошее
19	Офисное кресло	шт.	1	2000	Хорошее
20	Стул	шт.	10	2000	Удовлетворительное
21	Холодильник «Зил»	шт.	1	1994	Удовлетворительное
22	Холодильник производственный	шт.	2	1994	Удовлетворительное
23	Мойка (нержав. сталь) V=20 л	шт.	2	-	Хорошее
24	Кассовый аппарат «Меркурий 115 F»	шт.	3	1998	Хорошее
25	Кассовый аппарат «Samsung-64615KA	шт.	1	1995	Удовлетворительное
26	Эл. плита «Лысьва»	шт.	1	1996	Удовлетворительное
27	Взбивальная машина МС 12-15	шт.	1	1994	Хорошее
28	Машина тестораскаточная МРТ-601	шт.	1	1997	Хорошее
29	Мукопросеиватель П-2П «Пионер»	шт.	2	1993	Хорошее
30	Машина тестомесильная МТМ-6GM	шт.	1	1993	Хорошее
31	Машина тестомесильная А2-ХТБ	шт.	1	1994	Удовлетворительное
32	Машина тестомесильная DITOSAMAPRO35	шт.	1	1993	Хорошее
33	Шкаф пекарный ШПСЭМ-3	шт.	4	1993	Удовлетворительное
34	Холодильник STINOL-222	шт.	1	1998	Хорошее
35	ДежаМТ-100 V=30 л	шт.	7	-	Хорошее

36	Котел КНЭ-10М	шт.	1	1996	Хорошее
37	Шкаф пекарный РЗХПГ-12Б	шт.	2	1994	Удовлетворительное
38	Формы пекарские	шт.	1000	-	Хорошее
39	Листы для выпечки	шт.	50	-	Хорошее
40	Формы для выпекания пасхи и кексов	шт.	300	-	Хорошее
41	Формы под хлеб	шт.	200	-	Хорошее
42	Оборудованный металлический киоск для продажи хлеба площадью 7 м ²	шт.	1	-	Хорошее
43	А/м «ГАЗ-330210», 1995г.	шт.	1	1995	Удовлетворительное
44	А/м «ГАЗ-330210», 1995г.	шт.	1	1995	Удовлетворительное
45	А/м «ИЖ-2715», 1987г.	шт.	1	1987	Удовлетворительное
46	Контейнер 5 т	шт.	1	2000	Хорошее
47	Нематериальные активы	Нет			
48	Финансовые вложения (долгосрочные/краткосрочные)	Нет			
49	Дебиторская задолженность	Нет			
50	Товарно-материальные запасы	Нет			

Оцениваемое предприятие занимает часть двухэтажного кирпичного здания по адресу: г. Северск, ул. Парковая, 9, которую арендует у Администрации ЗАТО Северск.

Таблица 5

Краткая характеристика здания, в котором расположен объект оценки

Характеристика строения	
Описание строения	Двухэтажное кирпичное здание
Назначение	Детский сад
Текущее использование	Пекарня
Группа капитальности	I
Нормативный срок эксплуатации здания	175 лет
Год постройки	1961 г.
Общая площадь	715,5 м ²
Площадь помещений, которые занимает объект оценки	347,3 м ²
Строительный объем	3478,0 м ³
Внутренняя отделка	Улучшенная

Техническое состояние	Хорошее	
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное отопление Энергоснабжение Водоснабжение Канализация Вентиляция Телефон	
Характеристика основных конструктивных элементов строения		
	Конструктивное решение, материал	Техническое состояние
Фундамент	Бетон	Несущая способность не снижена. Состояние хорошее.
Стены	Кирпич	Частичное выкрашивание раствора швов кирпичной кладки. Состояние хорошее.
Перекрытие	Железобетон	Несущая способность не снижена. Состояние хорошее.
Крыша	Асбестоцементные листы	Состояние хорошее
Полы	Бетон, линолеум, керамическая п плитка	Местами на поверхности бетона выбоины, трещины, стертость в ходовых местах. Состояние удовлетворительное.
Проемы	Древесина	Местами дверные полотна осели, имеют неплотный притвор. Состояние хорошее.
Внутренняя отделка	Штукатурка, известковая и масляная окраска, керамическая плитка	Состояние хорошее
Системы инженерного обеспечения		Состояние хорошее.

Расчет стоимости транспортных средств

Автомобиль ГАЗ-330210 регистрационный номерной знак К034АВ70

Данные паспорта ТС:

Транспортное средство ГАЗ-330210;

тип фургон;

категория В;

идентификационный номер ХТН330210S1563026;

выпуск 1995г.;

двигатель ЗМЗ4026.10 № 0054030;

шасси №1563036;

гос. № К034АВ70;

паспорт ТС: 52 АО 771702 от 07.12.95;

свидетельство о регистрации ТС: 70 ВК 534843.

Осмотром транспортного средства установлено, что идентификационный номер, номер двигателя, шасси, госномер соответствуют записям в паспорте ТС.

Пробег транспортного средства по показаниям счетчика пройденного пути на момент осмотра составляет 28629 км. Фактический пробег – не установлен.

Затратный подход

При расчете стоимости объектов оценки затратным подходом возможно использование двух методов: определения стоимости воспроизводства и определения стоимости замещения.

При проведении исследований в рамках затратного подхода следующим этапом после установления стоимости восстановления или стоимости замещения является определение совокупного износа транспортного средства, который включает в себя три составляющие – физический, функциональный, внешний.

Полная стоимость замещения транспортного средства на дату определения стоимости объекта оценки составляет 268000 р. (ЗАО «ТЦ «ТомскавтоГАЗсервис» г. Томск, ул. Партизанская, 10).

Для определения физического износа оценщик воспользовался шкалой экспертных оценок. В соответствии с указанной шкалой состояние транспортного средства можно охарактеризовать как «условно пригодное», а износ соответственно следует принять равным 75%.

Функциональный износ, в связи с моральным устареванием из-за снятия модели с производства, устаревшими конструктивными решениями и дизайном ТС, по мнению эксперта, следует принять равным 20%.

Внешнего (экономического) износа, по мнению эксперта, объект оценки не имеет.

Степень совокупного износа ТС определяется по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) * (1 - V) * (1 - E),$$

где S – степень совокупного износа;

F – степень физического износа;

V – степень функционального износа,

E – степень внешнего (экономического) износа,

$$S = 1 - (1 - 0,75) * (1 - 0,20) * (1 - 0,00) = 0,80$$

Стоимость транспортного средства, определенная в рамках затратного подхода, с учетом совокупного износа составляет 53600,00 р.

Сравнительный подход

Подход сравнительного анализа продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные объекты, участники сделок при этом принимают независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. При этом также вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами.

В рамках этого подхода оценщиками было проанализировано состояние вторичного рынка транспортных средств. В качестве объектов-аналогов оценщиком выбраны два транспортных средства.

Объект № 1. ГАЗ-33021, 1995 года выпуска, двигатель 402, бортовой с тентом, двигатель после капитального ремонта. Цена предложения 65000 р. (специализированная газета «Авторынок»).

Объект № 2. ГАЗ-33021, 1998 года выпуска, двигатель 402, фургон, хорошее техническое состояние. Цена предложения 75000 р. (еженедельник фотообъявлений «Из рук

в руки АВТО»).

Таблица 6

Определение стоимости объекта оценки подходом сравнения продаж

Фактор корректировки	Объект № 1	Объект № 2
	Корректировка	Корректировка
Цена предложения	65000	75000
Условия сделки (уторговывание)	0,95	0,95
Марка, модель	1,00	1,00
Тип ТС	1,10	1,00
Год выпуска ТС	1,00	0,90
Техническое состояние	1,00	1,00
Суммарная корректировка	1,045	0,855
Скорректированная стоимость	67925	64125
Среднее значение	66025	

Стоимость транспортного средства, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 66025 рублей.

Доходный подход

В основе доходного подхода к оценке транспортных средств, машин и оборудования лежит методология оценки бизнеса. Доходный подход объединяет методы дисконтирования денежных потоков и прямой капитализации дохода. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к транспортным средствам, машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, нематериальные активы. Такая задача может решаться для всего предприятия в целом или отдельного производственного участка с законченным производственным циклом. По этой причине доходный подход при оценке отдельно взятого транспортного средства, машины или оборудования с точки зрения оценщика неприемлем.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Рыночная стоимость определяется методом математического взвешивания по итогам расчетов затратным и сравнительным подходами:

$$P_c = 53600,00 * 0,5 + 66025,00 * 0,5 = 59812,50 \approx 60000 \text{ рублей.}$$

Рыночная стоимость транспортного средства ГАЗ-33021 номерной знак К034АВ70 составляет 60000 (Шестьдесят тысяч) рублей.

Автомобиль ГАЗ-330210 регистрационный номерной знак О480АВ70

Данные паспорта ТС:

Транспортное средство ГАЗ-330210;
тип фургон;
категория В;
идентификационный номер ХТН330210S1535759;
выпуск 1995г.;
двигатель № 24500;
шасси № 1535759;
кабина № 38793;
цвет синий;
гос. № О480АВ70;
паспорт ТС: 70 ВО 620207 от 29.01.98;
свидетельство о регистрации ТС: 70 ВУ 404112.

Осмотром транспортного средства установлено, что идентификационный номер, номера двигателя, шасси, кабины, цвет, госномер соответствуют записям в паспорте ТС.

Пробег транспортного средства по показаниям счетчика пройденного пути на момент осмотра составляет 91749 км. Фактический пробег – не установлен.

Затратный подход

Полная стоимость замещения транспортного средства на дату определения стоимости объекта оценки составляет 268000 р. (ЗАО «ТЦ «ТомскавтоГАЗсервис» г. Томск, ул. Партизанская, 10).

Для определения физического износа оценщик воспользовался шкалой экспертных оценок. В соответствии с указанной шкалой состояние транспортного средства можно охарактеризовать как «условно пригодное», а износ соответственно следует принять равным 75%.

Функциональный износ, в связи с моральным устареванием из-за снятия модели с производства, устаревшими конструктивными решениями и дизайном ТС, по мнению эксперта, следует принять равным 20%.

Внешнего (экономического) износа, по мнению эксперта, объект оценки не имеет.

Степень совокупного износа:

$$S = 1 - (1 - 0,75) * (1 - 0,20) * (1 - 0,00) = 0,80$$

Стоимость транспортного средства, определенная в рамках затратного подхода, с учетом совокупного износа составляет 53600,00 р.

Сравнительный подход

Объект № 1. ГАЗ-33021, 1995 года выпуска, двигатель 402, бортовой с тентом, двигатель после капитального ремонта. Цена предложения 65000 р. (специализированная газета «Авторынок»).

Объект № 2. ГАЗ-33021, 1998 года выпуска, двигатель 402, фургон, хорошее техническое состояние. Цена предложения 75000 р. (еженедельник фотообъявлений «Из рук в руки АВТО»).

Таблица 7

Определение стоимости объекта оценки подходом сравнения продаж

Фактор корректировки	Объект № 1	Объект № 2
	Корректировка	Корректировка
Цена предложения	65000	75000

Условия сделки (уторговывание)	0,95	0,95
Марка, модель	1,00	1,00
Тип ТС	1,10	1,00
Год выпуска ТС	1,00	0,90
Техническое состояние	1,00	1,00
Суммарная корректировка	1,045	0,855
Скорректированная стоимость	67925	64125
Среднее значение	66025	

Стоимость транспортного средства, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 66025 рублей.

Доходный подход

Доходный подход не применялся по причинам, изложенным выше.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Рыночная стоимость определяется методом математического взвешивания по итогам расчетов затратным и сравнительным подходами:

$$P_c = 53600,00 * 0,5 + 66025,00 * 0,5 = 59812,50 \approx 60000 \text{ рублей.}$$

Рыночная стоимость транспортного средства ГАЗ-33021 номерной знак О480АВ70 составляет 60000 (Шестьдесят тысяч) рублей.

Автомобиль ИЖ-2715 регистрационный номерной знак С133СА70

Данные паспорта ТС:

Транспортное средство ИЖ-2715;

тип фургон;

категория В;

идентификационный номер ХТК271510Р0061958;

выпуск 1987г.;

двигатель 412ИЭ № 5621791;

кузов № 0061958;

цвет светло-коричневый;

гос. № С133СА70;

паспорт ТС: 70 КВ 785851 от 04.10.02;

свидетельство о регистрации ТС: 70 ММ 524671.

Осмотром транспортного средства установлено, что идентификационный номер, номера двигателя, кузова, цвет, госномер соответствуют записям в паспорте ТС.

Пробег транспортного средства по показаниям счетчика пройденного пути на момент осмотра составляет 71999 км. Фактический пробег – не установлен.

Затратный подход

Полная стоимость замещения транспортного средства на дату определения стоимости объекта оценки составляет 136000 р. (автосалон «Арсенал-ЛТД», тел. 726-706).

Для определения физического износа оценщик воспользовался шкалой экспертных оценок. В соответствии с указанной шкалой состояние транспортного средства можно охарактеризовать как «условно пригодное», а износ соответственно следует принять равным 75%.

Функциональный износ, в связи с моральным устареванием из-за снятия модели с производства, устаревшими конструктивными решениями и дизайном ТС, по мнению эксперта, следует принять равным 30%.

Внешнего (экономического) износа, по мнению эксперта, объект оценки не имеет.

Степень совокупного износа:

$$S = 1 - (1 - 0,75) * (1 - 0,30) * (1 - 0,00) = 0,825.$$

Стоимость транспортного средства, определенная в рамках затратного подхода, с учетом совокупного износа составляет 23800,00 р.

Сравнительный подход

Объект № 1. ИЖ-2715, 1994 года выпуска, хорошее техническое состояние. Цена предложения 33000 р., торг (специализированная газета «Авторынок»).

Объект № 2. ИЖ-2715, 1992 года выпуска, технически исправен. Цена предложения 30000 р., торг (специализированная газета «Авторынок»).

Таблица 8

Определение стоимости объекта оценки подходом сравнения продаж

Фактор корректировки	Объект № 1	Объект № 2
	Корректировка	Корректировка
Цена предложения	33000	30000
Условия сделки (уторговывание)	0,90	0,90
Марка, модель	1,00	1,00
Тип ТС	1,00	1,00
Год выпуска ТС	0,80	0,85
Техническое состояние	1,00	1,00
Суммарная корректировка	0,72	0,765
Скорректированная стоимость	23760	22950
Среднее значение	23355	

Стоимость транспортного средства, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 23355,00 рублей.

Доходный подход

Доходный подход не применялся по причинам, изложенным выше.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Рыночная стоимость определяется методом математического взвешивания по итогам расчетов затратным и сравнительным подходами:

$$P_c = 23800,00 * 0,5 + 23355,00 * 0,5 = 23577,50 \approx 23600 \text{ рублей.}$$

Рыночная стоимость транспортного средства ИЖ-2715 номерной знак С133СА70 составляет 23600 (Двадцать три тысячи шестьсот) рублей.

Расчет стоимости оборудования

Таблица 9

Затратный подход

№ п/п	Наименование	Кол-во	Полная стоимость воспроизводства/замещения 1 ед., р.	Полная стоимость воспроизводства/замещения, всего, р.	Износ, %				Стоимость, определенная затратным подходом, р.
					физический	функциональный	внешний	накопленный	
1	Принтер Deskjet 656c	1	6000	6000,00	30,00	50,00	0,00	65,00	2100,00
2	Принтер Epson LX-1050	1	9000	9000,00	30,00	50,00	0,00	65,00	3150,00
3	Принтер Epson LX300+	1	8000	8000,00	30,00	50,00	0,00	65,00	2800,00
4	Компьютер Pentium III	1	12000	12000,00	25,00	50,00	0,00	62,50	4500,00
5	Компьютер Intel Pentium 166MMX	1	9700	9700,00	30,00	50,00	0,00	65,00	3395,00
6	Компьютер Intel Celeron 800 MHz	1	15000	15000,00	30,00	50,00	0,00	65,00	5250,00
7	Компьютер Intel Celeron 450 MHz	1	10000	10000,00	25,00	50,00	0,00	62,50	3750,00
8	Стол письменный одностумбовый	6	1500	9000,00	40,00	0,00	0,00	40,00	5400,00
9	Стол офисный	3	2500	7500,00	30,00	0,00	0,00	30,00	5250,00
10	Стол разделочный (нерж. сталь)	4	4000	16000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	12800,00
11	Стол разделочный (нержав. сталь) размерами 2 м x 1,5 м	5	6000	30000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	24000,00
12	Контейнер (нержав. сталь)	9	45000	405000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	324000,00
13	Стеллажи (металлические)	5	5000	25000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	20000,00
14	Стеллажи (деревянные)	5	3000	15000,00	25,00	0,00	0,00	25,00	11250,00
15	Тележки стеллажные	8	1700	13600,00	20,00	0,00	0,00	20,00	10880,00
16	Весы настольные РН-ЮЦ13У	4	1200	4800,00	35,00	0,00	0,00	35,00	3120,00

17	Весы напольные	1	3500	3500,00	30,00	0,00	0,00	30,00	2450,00
18	Телефон	3	700	2100,00	30,00	0,00	0,00	30,00	1470,00
19	Офисное кресло	1	1200	1200,00	25,00	0,00	0,00	25,00	900,00
20	Стул	10	200	2000,00	35,00	0,00	0,00	35,00	1300,00
21	Холодильник «Зил»	1	7000	7000,00	40,00	30,00	0,00	58,00	2940,00
22	Холодильник производственный	2	5000	10000,00	30,00	0,00	0,00	30,00	7000,00
23	Мойка (нержав. сталь) V=20 л	2	1000	2000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	1600,00
24	Кассовый аппарат «Меркурий 115 F»	3	5000	15000,00	30,00	0,00	0,00	30,00	10500,00
25	Кассовый аппарат «Samsung- 64615KA	1	4800	4800,00	35,00	0,00	0,00	35,00	3120,00
26	Эл. плита «Лысьва»	1	2200	2200,00	30,00	0,00	0,00	30,00	1540,00
27	Взбивальная машина МС 12-15	1	70000	70000,00	40,00	0,00	0,00	40,00	42000,00
28	Машина тестораскаточная МРТ-601	1	95000	95000,00	30,00	0,00	0,00	30,00	66500,00
29	Мукопросеиватель П-2П «Пионер»	2	28000	56000,00	40,00	0,00	0,00	40,00	33600,00
30	Машина тестомесильная МТМ-60М	1	28000	28000,00	40,00	0,00	0,00	40,00	16800,00
31	Машина тестомесильная А2-ХТБ	1	34000	34000,00	40,00	0,00	0,00	40,00	20400,00
32	Машина тестомесильная DITOSAMAPRO3 5	1	78000	78000,00	35,00	0,00	0,00	35,00	50700,00
33	Шкаф пекарный ШПСЭМ-3	4	24000	96000,00	40,00	0,00	0,00	40,00	57600,00
34	Холодильник STINOL-222	1	7000	7000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	5600,00
35	ДежаМТ-100 V=30 л	7	5000	35000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	28000,00
36	Котел КНЭ-10М	1	54000	54000,00	25,00	0,00	0,00	25,00	40500,00
37	Шкаф пекарный РЗХПГ-12Б	2	52000	104000,00	30,00	0,00	0,00	30,00	72800,00
38	Формы пекарские	1000	35	35000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	28000,00
39	Листы для выпечки	50	70	3500,00	20,00	0,00	0,00	20,00	2800,00
40	Формы для выпекания пасхи и кексов	300	20	6000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	4800,00
41	Формы под хлеб	200	50	10000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	8000,00

42	Оборудованный металлический киоск для продажи хлеба площадью 7 м2	1	60000	60000,00	30,00	0,00	0,00	30,00	42000,00
43	Контейнер 5 т	1	42000	42000,00	20,00	0,00	0,00	20,00	33600,00
Итого:									1028165,00

Степень совокупного износа определялась по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) * (1 - V) * (1 - E),$$

где S – степень совокупного износа;
 F – степень физического износа;
 V – степень функционального износа,
 E – степень внешнего (экономического) износа,

Доходный подход

Доходный подход не применялся по причинам, изложенным выше.

Сравнительный подход

При использовании сравнительного подхода оценщиком были изучены предложения на продажу аналогичных объектов (источники информации: газеты «Курьер», «Из рук в руки», «Реклама», страницы Internet).

Таблица 10

№ п/п	Наименование	Кол-во	Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке за ед. , р.	Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке всего, р.	Скидка на уторговывание, %	Стоимость, с учетом скидки, р.
1	Принтер Deskjet 656c	1	2200	2200	2,00	2156,00
2	Принтер Epson LX-1050	1	3200	3200	2,00	3136,00
3	Принтер Epson LX300+	1	3000	3000	2,00	2940,00
4	Компьютер Pentium III	1	5000	5000	2,00	4900,00
5	Компьютер Intel Pentium 166MMX	1	4000	4000	2,00	3920,00
6	Компьютер Intel Celeron 800 MHz	1	5500	5500	2,00	5390,00
7	Компьютер Intel Celeron 450 MHz	1	3500	3500	2,00	3430,00
8	Стол письменный одностумбовый	6	1000	6000	2,00	5880,00
9	Стол офисный	3	1800	5400	2,00	5292,00

10	Стол разделочный (нерж. сталь)	4	3000	12000	2,00	11760,00
11	Стол разделочный (нержав. сталь) размерами 2 м х 1,5 м	5	4000	20000	2,00	19600,00
12	Контейнер (нержав. сталь)	9	30000	270000	2,00	264600,00
13	Стеллажи (металлические)	5	4000	20000	2,00	19600,00
14	Стеллажи (деревянные)	5	2100	10500	2,00	10290,00
15	Тележки стеллажные	8	1200	9600	2,00	9408,00
16	Весы настольные РН- ЮЦ13У	4	800	3200	2,00	3136,00
17	Весы напольные	1	2450	2450	2,00	2401,00
18	Телефон	3	500	1500	2,00	1470,00
19	Офисное кресло	1	900	900	2,00	882,00
20	Стул	10	100	1000	2,00	980,00
21	Холодильник «Зил»	1	2940	2940	2,00	2881,20
22	Холодильник производственный	2	3500	7000	2,00	6860,00
23	Мойка (нержав. сталь) V=20 л	2	800	1600	2,00	1568,00
24	Кассовый аппарат «Меркурий 115 F»	3	3500	10500	2,00	10290,00
25	Кассовый аппарат «Samsung-64615КА	1	3120	3120	2,00	3057,60
26	Эл. плита «Лысьва»	1	1540	1540	2,00	1509,20
27	Взбивальная машина МС 12-15	1	42000	42000	2,00	41160,00
28	Машина тестораскаточная МРТ-601	1	66500	66500	2,00	65170,00
29	Мукопросеиватель П- 2П «Пионер»	2	15000	30000	2,00	29400,00
30	Машина тестомесильная МТМ-60М	1	16800	16800	2,00	16464,00
31	Машина тестомесильная А2- ХТБ	1	20400	20400	2,00	19992,00
32	Машина тестомесильная DITOSAMAPRO35	1	50700	50700	2,00	49686,00
33	Шкаф пекарный ШПСЭМ-3	4	14000	56000	2,00	54880,00

34	Холодильник STINOL-222	1	5600	5600	2,00	5488,00
35	ДежаМТ-100 V=30 л	7	4000	28000	2,00	27440,00
36	Котел КНЭ-10М	1	40500	40500	2,00	39690,00
37	Шкаф пекарный РЗХПГ-12Б	2	35000	70000	2,00	68600,00
38	Формы пекарские	1000	25	25000	2,00	24500,00
39	Листы для выпечки	50	50	2500	2,00	2450,00
40	Формы для выпекания пасхи и кексов	300	15	4500	2,00	4410,00
41	Формы под хлеб	200	50	10000	2,00	9800,00
42	Оборудованный металлический киоск для продажи хлеба площадью 7 м2	1	40000	40000	2,00	39200,00
43	Контейнер 5 т	1	35000	35000	2,00	34300,00
Итого:						939967,00

Таблица 11

Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Кол-во	Стоимость, определенная затратным подходом, р.	Стоимость, определенная сравнительным подходом, р.	Рыночная стоимость, р.
1	Принтер Deskjet 656c	1	2100,00	2156,00	2128,00
2	Принтер Epson LX-1050	1	3150,00	3136,00	3143,00
3	Принтер Epson LX300+	1	2800,00	2940,00	2870,00
4	Компьютер Pentium III	1	4500,00	4900,00	4700,00
5	Компьютер Intel Pentium 166MMX	1	3395,00	3920,00	3657,50
6	Компьютер Intel Celeron 800 MHz	1	5250,00	5390,00	5320,00
7	Компьютер Intel Celeron 450 MHz	1	3750,00	3430,00	3590,00
8	Стол письменный однотумбовый	6	5400,00	5880,00	5640,00
9	Стол офисный	3	5250,00	5292,00	5271,00
10	Стол разделочный (нерж. сталь)	4	12800,00	11760,00	12280,00
11	Стол разделочный (нержав. сталь) размерами 2 м x 1,5 м	5	24000,00	19600,00	21800,00

12	Контейнер (нержав. сталь)	9	324000,00	264600,00	294300,00
13	Стеллажи (металлические)	5	20000,00	19600,00	19800,00
14	Стеллажи (деревянные)	5	11250,00	10290,00	10770,00
15	Тележки стеллажные	8	10880,00	9408,00	10144,00
16	Весы настольные РН-ЮЦ13У	4	3120,00	3136,00	3128,00
17	Весы напольные	1	2450,00	2401,00	2425,50
18	Телефон	3	1470,00	1470,00	1470,00
19	Офисное кресло	1	900,00	882,00	891,00
20	Стул	10	1300,00	980,00	1140,00
21	Холодильник «Зил»	1	2940,00	2881,20	2910,60
22	Холодильник производственный	2	7000,00	6860,00	6930,00
23	Мойка (нержав. сталь) V=20 л	2	1600,00	1568,00	1584,00
24	Кассовый аппарат «Меркурий 115 F»	3	10500,00	10290,00	10395,00
25	Кассовый аппарат «Samsung-64615KA	1	3120,00	3057,60	3088,80
26	Эл. плита «Лысьва»	1	1540,00	1509,20	1524,60
27	Взбивальная машина МС 12-15	1	42000,00	41160,00	41580,00
28	Машина тестораскаточная МРТ-601	1	66500,00	65170,00	65835,00
29	Мукопросеиватель П-2П «Пионер»	2	33600,00	29400,00	31500,00
30	Машина тестомесильная МТМ-60М	1	16800,00	16464,00	16632,00
31	Машина тестомесильная А2-ХТБ	1	20400,00	19992,00	20196,00
32	Машина тестомесильная DITOSAMAPRO35	1	50700,00	49686,00	50193,00
33	Шкаф пекарный ШПСЭМ-3	4	57600,00	54880,00	56240,00
34	Холодильник STINOL-222	1	5600,00	5488,00	5544,00
35	ДежаМТ-100 V=30 л	7	28000,00	27440,00	27720,00
36	Котел КНЭ-10М	1	40500,00	39690,00	40095,00
37	Шкаф пекарный РЗХПГ-12Б	2	72800,00	68600,00	70700,00

38	Формы пекарские	1000	28000,00	24500,00	26250,00
39	Листы для выпечки	50	2800,00	2450,00	2625,00
40	Формы для выпекания пасхи и кексов	300	4800,00	4410,00	4605,00
41	Формы под хлеб	200	8000,00	9800,00	8900,00
42	Оборудованный металлический киоск для продажи хлеба площадью 7 м2	1	42000,00	39200,00	40600,00
43	Контейнер 5 т	1	33600,00	34300,00	33950,00
Итого:			1028165,00	939967,00	984066,00

При согласовании результатов и заключении о рыночной стоимости объекта оценки оценщиком были присвоены равные весовые коэффициенты результатам, полученным в рамках расчетов затратным и сравнительным подходами.

Стоимость действующего предприятия ООО «Магнат», определенная в рамках затратного подхода методом чистых активов, составляет 1127666 рублей.

17.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Рыночная оценка бизнеса во многом зависит от того, каковы его перспективы. При определении рыночной стоимости бизнеса учитывается только та часть его капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем. При этом важно, на каком этапе развития бизнеса собственник начнет получать данные доходы и с каким риском это сопряжено. Все эти факторы, влияющие на оценку бизнеса, позволяет учесть метод дисконтированных денежных потоков (далее – метод ДДП).

Определение стоимости бизнеса методом ДДП основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Метод ДДП может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Применение данного метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития.

Заказчиком для оценки представлены основные финансово-экономические показатели деятельности предприятия за период с января 2003 года по июль 2005 года (см. табл. №13-15).

Выбор модели денежного потока.

Чистый денежный поток – это сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток, как правило, рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала. Денежный поток может быть рассчитан как на номинальной основе (в текущих ценах), так и на реальной основе (с учетом фактора инфляции).

В настоящем отчете в качестве основной величины для расчета будущего денежного потока для собственного капитала выбрана средняя величина прибыли за период с ноября 2003 года по июль 2005 года (данные представлены заказчиком).

Определение длительности прогнозного периода.

Согласно методу ДДП стоимость предприятия основывается на будущих, а не прошлых денежных потоках. Поэтому следующим этапом расчета является определение длительности прогнозного периода. Чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости предприятия. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. По сложившейся в странах с развитой рыночной экономикой практике прогнозный период для оценки предприятия может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 5 до 10 лет. Однако, в условиях, где адекватные долгосрочные прогнозы особенно затруднительны (страновой риск), на наш взгляд допустимо сокращение прогнозного периода до 3 лет. Для точности результата осуществляем дробление на более мелкие единицы измерения – кварталы.

Ретроспективный анализ и прогноз валовой прибыли от реализации.

Анализ основных финансово-экономических показателей деятельности предприятия за 2003-2005 годы позволяет сделать вывод о том, что предприятие вышло на стабильный уровень производства и максимальное использование мощностей (см. рис. 1,2). В расчетах мы не рассматриваем возможные инвестиции в основное производство, которые диверсифицируют выпуск продукции как за счет освоения новой продукции, так и за счет освоения новых рынков. Учитывая текущее финансовое состояние предприятия расчет на эти инвестиции возможен только при наличии финансовой поддержки со стороны мощного спонсора. Кроме того, при таком расчете денежные потоки будут постоянными, начиная с какого-то периода времени. Конечно, мы понимаем, что учет модернизации оборудования, создание смежных производств, а также агрессивное завоевание рынка сильно изменит общую картину, но для данного расчета мы этим пренебрегаем.

Определение ставки дисконта.

С математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для перерасчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Расчет ставки дисконта зависит от того, какой тип денежного потока используется для оценки в качестве базы. Для денежного потока для собственного капитала применяется ставка дисконта, равная требуемой собственником ставке отдачи на капитал; для денежного потока для всего инвестированного капитала применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства.

В соответствии с моделью оценки капитальных активов ставка дисконта находится по формуле:

$$R = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_{2+} + C,$$

где R – требуемая инвестором ставка дохода;

R_f - безрисковая ставка дохода,

β - коэффициент бета (является мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране);

R_m – общая доходность рынка в целом;

S_1 – премия для малых предприятий;

S_2 - премия за риск, характерный для отдельной компании;

C – страновой риск.

Использование бета-модели при наличии развитой статистики по аналогичным предприятиям является наиболее корректным методом для определения ставки дисконта. Но в данном случае о развитой статистике не может быть и речи. Поэтому оценщик был вынужден применить формулу зависимости ставки дисконта и ставки капитализации, используя для определения ставки капитализации метод кумулятивного построения.

Определение коэффициента капитализации

За базу расчетов берется ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляется дополнительный доход, связанный с риском инвестирования в данный вид ценных бумаг. Затем вносятся поправки (в сторону увеличения или уменьшения) на действие количественных и качественных факторов риска, связанных со спецификой данной компании.

Расчет стоимости собственного капитала согласно кумулятивному подходу проводится в два этапа:

-определение соответствующей безрисковой ставки дохода;

-оценка величины соответствующей премии за риск инвестирования в данную компанию.

В качестве базы для расчета безрисковой ставки был выбран индикатор процентной ставки по рублевым депозитам для юридических лиц на сумму от 500 тыс. до 1 млн. рублей, который на дату оценки составляет 10,86 %. Индикатор процентной ставки рассчитан по выборке банков с надежностью группы «В» информационного центра «Рейтинг».

Таблица 12

Экспертная оценка величины премий за риск, связанный с инвестированием в компанию			
№№	Виды риска	Значение, %	Примечание
1	Доход по безрисковым ценным бумагам	10,86	
2	Размер компании	5	Небольшая по размерам пекарня
3	Руководящий состав: качество управления	3	Качество управления на достаточном уровне из-за стабильности производства
4	Товарная диверсификация	2	Обширный ассортимент
5	Диверсифицированность клиентуры	1	Широкий ценовой коридор на продукцию
6	Уровень и прогнозируемость прибылей	5	Отсутствие положительной динамики развития
7	Прочие риски	10	Отсутствие права собственности на помещение

	5	Нахождение на территории ЗАТО
Итого:	41,86	

При известной ставке капитализации ставка дисконта определяется по формуле:

$$d = R - g,$$

где d – ставка дисконта;

R – ставка капитализации;

g – долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что бизнес способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

По модели Гордона годовой доход послепрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста.

$$V_{(term)} = CF_{(t+1)} : (d - g),$$

где $V_{(term)}$ – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного периода.

При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет текущей стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

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

Величина стоимости бизнеса состоит из двух составляющих:

-текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода;

-текущего значения стоимости в постпрогнозный период.

Временная оценка денежных потоков производится путем дисконтирования; расчет ведется по формуле:

$$СП = \sum_{t=1}^n CF_t * \alpha_t + V_{(term)} * \alpha_t,$$

где СП – стоимость предприятия;

α - коэффициент дисконтирования;

t – период расчета;

n – количество периодов.

Коэффициент дисконтирования определяется по формуле:

$$\alpha = \frac{1}{(1 + d)^t},$$

где α - коэффициент дисконтирования;

d – ставка дисконта (0,4186);

t – период расчета (кварталы).

Выполненные расчеты представлены в таблице №16 «Определение стоимости объекта оценки методом дисконтирования ожидаемых денежных потоков».

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежных потоков, составляет 4291500 рублей.

Основные финансово-экономические показатели за 2003 год

Показатели	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
1. Денежные поступления (выручка от реализации)	194958	224615	184107	199069	197990	204415	190649	161244	536341	541491	501026	444862	3580767
2. Расходы в т.ч.	173836	180995	181697	188748	175175	174802	160624	137239	165906	189947	257715	270050	2256734
покупка сырья	81771	86315	83286	97134	89226	80319	75982	56741	71926	102119	168036	156290	1149145
заработная плата	46133	45394	45927	46119	46317	46898	47315	46973	47155	46832	47418	48420	560901
ремонт и содержание оборудования	317	981	722	836	885	924	916	1057	871	544	629	687	9369
арендная плата	6053	6053	6053	6053	6053	6053	6053	6053	6053	6053	6053	6053	72636
эл. энергия	25315	24942	26120	25447	20147	21713	20413	21315	22418	24179	25618	27461	285088
теплоэнергия	5247	4948	1653	1351	873	440	440	440	2460	4251	5073	6122	33298
налоги	5460	8147	15766	6843	6461	15035	5858	2460	10010	3122	2742	20091	101995
прочие расходы	3540	4215	2170	4965	5213	3420	3647	2200	5013	2847	2146	4926	44302
3. Прибыль валовая	21122	43620	2410	10321	22815	29613	30025	24005	370435	351544	243311	174812	1324033

Таблица 14

Основные финансово-экономические показатели за 2004 год

Показатели	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
1. Денежные поступления (выручка от реализации)	456910	502485	561866	526984	439710	471493	488709	548336	560456	584376	549760	629654	6320739
2. Расходы в т.ч.	374658	388707	381597	250064	284563	264142	247227	399276	409497	424701	346463	364271	4135166
покупка сырья	242740	259924	243819	123701	163635	126072	119118	265096	256154	267878	184170	196624	2448931
заработная плата	54321	51790	52613	52148	51930	53120	52649	64171	68396	77550	85313	79283	743284
ремонт и содержание оборудования	1147	1396	970	1275	1846	1472	1325	1320	1560	1920	1417	1163	16811
арендная плата	30870	30870	30870	30870	30870	30870	30870	30870	30870	30870	30870	30870	370440
эл. энергия	26986	27997	28457	26618	23722	28365	25147	26480	32503	30204	28319	32779	337577
теплоэнергия	6297	5384	4880	3212	1061	440	440	440	1118	3117	4755	6046	37190
налоги	7377	5969	15717	7714	6361	19817	12966	4552	13476	7448	5548	11583	118528
прочие расходы	4920	5377	4271	4526	5138	3986	4712	6347	5420	5714	6071	5923	62405
3. Прибыль валовая	82252	113778	180269	276920	155147	207351	241482	149060	150959	159675	203297	265383	2185573

Таблица 15

Основные финансово-экономические показатели за 2005 год

Показатели	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
1. Денежные поступления (выручка от реализации)	552323	488988	543250	529202	468450	446800	452759						3481772
2. Расходы в т.ч.	381769	361142	312068	320381	349412	300274	244706	-	-	-	-	-	2269752
покупка сырья	214621	205505	148360	182574	214725	153150	112153						1231088
заработная плата	83850	72846	77126	75738	74835	76970	78149						539514
ремонт и содержание оборудования	1170	1914	1845	1897	1737	1820	1627						12010
арендная плата	30870	30870	30870	17365	17365	17365	17365						162070
эл. энергия	33338	32566	29428	31640	27525	29171	25813						209481
теплоэнергия	7320	6260	4210	2042	2592	882	670						23976
налоги	6255	5354	14598	4977	4941	15096	5000						56221
прочие расходы	4345	5827	5631	4148	5692	5820	3929						35392
3. Прибыль валовая	170554	127846	231182	208821	119038	146526	208053	-	-	-	-	-	1212020

Таблица 16

Определение стоимости объекта оценки методом дисконтирования ожидаемых денежных потоков

	Показатели	Расчетный период, кварталы											
		IV кв. 2005	I кв. 2006	II кв. 2006	III кв. 2006	IV кв. 2006	I кв. 2007	II кв. 2007	III кв. 2007	IV кв. 2007	I кв. 2008	II кв. 2008	III кв. 2008
1	Величина прибыли за квартал, р.	545102,29	545102,29	545102,29	545102,29	545102,29	545102,3	545102,29	545102,29	545102,29	545102,3	545102,29	545102,3
2	Стоимость в постпрогнозный период, р.												2180409
	Ставка дисконта	0,4186											
3	Коэффициент дисконтирования (а)	0,9052641	0,8195031	0,7418668	0,6715853	0,6079621	0,550366	0,4982268	0,4510269	0,4082984	0,369618	0,3346018	0,302903
4	Дисконтированный денежный поток (ДДП), р. (стр. 1+стр.2)*стр.3	493461,54	446713,02	404393,26	366082,71	331401,54	300005,9	271584,59	245855,78	222564,42	201479,6	182392,23	825565,7
5	Интегральный ДДП (нарастающим итогом), р.	493461,54	940174,55	1344567,8	1710650,5	2042052,1	2342058	2613642,6	2859498,4	3082062,8	3283542	3465934,6	4291500

17.3. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Данные о рыночных сделках по предприятиям, долям акционеров в капитале предприятий или ценным бумагам, являются одним из основных источников объективной эмпирической информации для выведения стоимостных показателей, применимых в оценке бизнеса. Но разработка стоимостных показателей на основе изучения предприятий-аналогов в целях проведения оценки, доли акционеров в капитале предприятия или ценных бумаг должна использоваться в тех случаях, когда имеется достаточное количество достоверной информации.

Под предприятиями-аналогами понимаются предприятия, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым предприятием по сравнительным инвестиционным характеристикам. В идеале, предприятия-аналоги действуют в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие.

Для того чтобы обеспечить доверие к аналитическим результатам оценки, требуется организовать тщательный, объективный поиск предприятий-аналогов. Эта процедура должна включать критерии для предварительного рассмотрения и окончательного выбора предприятий-аналогов.

Эмпирические данные, относящиеся к предприятиям-аналогам, могут быть взяты как из данных о сделках купли-продажи, так и из информации о ценах предложения на рынке предприятий. Получение и анализ всей доступной финансовой и оперативной информации о предприятиях-аналогах является необходимым условием проведения оценки.

Необходимо провести качественный и количественный сравнительный анализ общих черт и различий между предприятиями-аналогами и оцениваемым предприятием для оценки стоимостных показателей предприятий-аналогов по отношению к оцениваемому предприятию.

Ценовая информация о предприятиях-аналогах должна быть увязана с наиболее существенной финансовой информацией о каждом предприятии-аналоге, чтобы можно было рассчитать соответствующие оценочные коэффициенты.

Чтобы определить соответствующие оценочные коэффициенты для оцениваемого предприятия, необходимо одновременно взаимоувязано использовать и оценочные коэффициенты для предприятий-аналогов, и сравнительный анализ качественных и количественных факторов.

К элементам сравнения относят характеристики предприятий и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на их рыночные цены. К основным элементам сравнения относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не связанные с предприятием.

Корректировка на набор прав учитывает разницу между рыночной арендной платой и контрактной арендной платой, которой может быть обременен объект.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи учитывается разница в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента.

Корректировка на условия сделки купли-продажи учитывает факторы, отражающие

нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, например, наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств.

Корректировка на время совершения сделки купли-продажи учитывает изменения стоимости предприятия во времени.

Корректировка на физические характеристики учитывает наличие конкретных конструктивных характеристик и элементов у объектов сравнения. Величина корректировки на физические различия определяется исходя из принципа вклада каждого элемента в общую стоимость предприятия.

Корректировка на экономические характеристики учитывает разницу показателей, определяющих уровень доходности объектов.

Корректировки цен продажи объектов сравнения производятся в следующем порядке:

в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к предприятию, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик объектов и сделок. Обоснование принимаемых в расчет корректировок данными рынка является обязательным.

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен на объекты сравнения.

Для расчета стоимости объекта оценки в качестве аналогов были приняты два объекта:

1 объект: пекарня; площадь помещений – 140 м²; вид права на недвижимое имущество, в котором расположено предприятие – долгосрочная аренда на рыночных условиях; местоположение – г. Томск, пр. Кирова; техническое состояние недвижимого имущества, в котором расположено предприятие – удовлетворительное; оборудование – хлебопекарное оборудование, два киоска, два автомобиля ГАЗ 330210; отделка помещений – простая; цена предложения 700000 рублей.

2 объект: пекарня с продовольственным магазином; площадь помещений – 310 м²; вид права на недвижимое имущество, в котором расположено предприятие – собственность; местоположение – г. Томск, ул. Иркутский тракт; техническое состояние недвижимого имущества, в котором расположено предприятие - хорошее; оборудование – хлебопекарное оборудование, торговое оборудование, холодильные витрины, один автомобиль ГАЗ 330210; отделка в пекарне – простая, в магазине высококачественная; цена предложения 6000000 рублей.

Таблица 17

Определение стоимости объекта оценки

ФАКТОРЫ КОРРЕКТИРОВОК	ОБЪЕКТ 1	ОБЪЕКТ 2
Цена предложения за 1 объект, р.	700 000	6 000 000
Условия сделки	1,00	1,00
Временной фактор	1,00	1,00
Вид права на производственные помещения	1,25	0,60
Местоположение (уровень конкуренции)	1,10	1,10

Транспортная доступность	1,00	1,00
Состояние объекта	1,20	1,00
Наличие отделки	1,20	0,90
Наличие торговых площадей	1,20	0,70
Площадь производственных помещений	0,90	0,95
Наличие оборудования	1,00	0,90
Наличие места для парковки, погрузки – разгрузки обслуживающего автотранспорта	1,00	1,00
Уторговывание	0,95	0,95
Итого:	2,0315	0,3377
Расчетная стоимость за 1 объект, р.	1422050	2026200

Стоимость объекта оценки определяем как среднее значение полученных величин:

$$(1422050 \text{ р.} + 2026200 \text{ р.}) / 2 = 1724125 \text{ рублей.}$$

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 1724125 рублей.

17.4. Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В процессе определения рыночной стоимости действующего предприятия ООО «Магнат» использовались метод чистых активов, метод сделок, метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Для определения итоговой величины стоимости действующего предприятия ООО «Магнат» учитывались цель оценки и используемое определение стоимости, характер деятельности предприятия и его активов, количество и качество данных, использованных для обоснования вышеупомянутых методов оценки.

Преимуществом метода на основе стоимости активов является то, что он предполагает оценку имеющихся у предприятия активов. В то же время метод чистых активов не позволяет учесть уровень доходности бизнеса, затраты на подбор квалифицированного персонала, организацию рынка сбыта продукции, поставку сырья. Поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние, применение затратного подхода в оценке бизнеса имеет существенные недостатки и ограничения.

Оценка доходным подходом. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Инвестор, вкладывая деньги в предприятие, покупает прежде всего будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности, несмотря на его ограничения, считается наиболее предпочтительным, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на

коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия. При наличии финансово развитого рынка фактическая цена купли-продажи предприятия наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т.д. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить.

Для получения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки были проанализированы преимущества и недостатки использованных подходов и методов.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что определяющими факторами в ценообразовании объекта оценки с точки зрения инвестора являются:

- во-первых – реальная ситуация, сложившаяся в рассматриваемом секторе рынка;
- во-вторых – возможность извлечения дохода от использования объекта.

Из имеющихся подходов в оценке бизнеса следует можно выделить преимущества следующих подходов:

-*сравнительный* подход базируется на ретроинформации и, следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-финансовой деятельности предприятия;

-*доходный* подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

По этим причинам оценщиком было отдано предпочтение сравнительному и доходному подходам.

Таблица 18

Согласование результатов и итоговое заключение
о рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Стоимость, р.	Весовой коэффициент	Стоимость, р.
Затратный	1 127 666	0,3	338 300
Доходный	4 291 500	0,35	1 502 025
Сравнительный	1 724 125	0,35	603 443
Рыночная стоимость, р.			2 443 768
Рыночная стоимость, округленно, р.			2 444 000

Рыночная стоимость действующего предприятия ООО «Магнат» по состоянию на 12 августа 2005 года составляет 2 444 000 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей.

Оценщик:

Мусатов Э.А.

18. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен лишь в указанных в настоящем Отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению оцениваемым объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком объекту, несет владелец.

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательством, если иное не оговорено специально.

Заключительные положения

Оценщик учитывал ответственное отношение и должное управление в отношении объекта оценки. Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и, таким образом, повлиять на суждение Оценщика.

Заключение об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно цены собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

19. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, подготовивший данный отчет, подтверждает следующее:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете, или полученных при его использовании.
5. Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.06.98 № 135-ФЗ, «Стандартами оценки» утвержденными постановлением правительства РФ № 519 от 06.07.01., Методическими рекомендациями «Оценка стоимости недвижимого имущества», разработанными Комитетом по оценочной деятельности Торгово-промышленной палаты РФ. «Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества, оборудования» Российского Общества Оценщиков, Международными стандартами TIAVSC.

19.1. Квалификация оценщика

Отчет подготовил оценщик **Мельников Владимир Николаевич**, имеющий диплом ТГУ о профессиональной переподготовке с правом ведения профессиональной оценки в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса), стаж работы по специальности с 1991 года.

Оценщик:

Мусатов Э.А.

20. ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.: «ПРОСПЕКТ», 1998. –416с.
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства РФ от 06.07.01 № 519
4. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 1999.-512с.:ил.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2001.-720с.
6. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт-Петербург, 1997 – 172с.
7. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. – М.: ИНФРА-М,1997. –320с.
8. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: дело, 1997.-480с.
9. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. –М.: Дело, 1998. – 240с.
10. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98; НАМИ. М., 2001;
11. Страницы Internet.
12. «Из рук в руки», «Курьер», «Реклама», «Авторынок» - газеты бесплатных объявлений