



Московская
экспертиза
независимая

МЭН

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 309;
ИНН:5001079926; КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в Филиал № 13
«Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО); Тел. (495) 648-58-50;708-45-56.

ОТЧЁТ № 1203128

Об оценке рыночной стоимости
транспортного средства марки
МАЗ 6303 КТА-25
регистрационный знак **ХХХ**

Заказчик	ХХХ
Оценка проведена по состоянию на	12.03.2012 г.
Дата составления отчёта	12.03.2012 г.

Оглавление

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	4
1.1. Сведения о Заказчике.....	4
1.2. Сведения об Исполнителе.....	4
2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	4
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
3.1. Состояние объекта.....	5
4. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....	6
5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	7
5.1. Доходный подход	8
5.2. Затратный подход	8
5.3. Сравнительный подход.....	8
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	11
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	12
7.1. Заявление о качестве.....	12
7.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	12
7.3. Итоговое заключение о стоимости	12
8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
9. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	15
10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	16

Уважаемый Сергей Владимирович!

В соответствии с Договором об оценке № 020312 от 02.03.2012 г. Специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости транспортного средства, а именно, автокран МАЗ 6303 КТА-25, государственный регистрационный знак ХХХ, (далее «Объект оценки»). Краткая характеристика оцениваемого транспортного средства представлена в Таблице №3.

Целью оценки, согласно заданию на оценку, являлось определение оценщиком наиболее вероятной величины рыночной стоимости ТС на дату проведения оценки, с учётом его технического состояния в сложившихся в соответствующем регионе на дату оценки условиях рынка подержанных транспортных средств. Понятие «Рыночная стоимость» раскрыто в п.9. Отчёта об оценке.

Результаты оценки могут быть использованы для последующих сделок с транспортным средством.

Работы по оценке проводились 12.03.2012 г. по состоянию на 12.03.2012 г (далее «Дата оценки»). На дату оценки Объект свободен от обременений. Собственником является ХХХ. Оценка проведена в соответствии с действующим законодательством РФ (п.10).

Расчет стоимости объекта оценки проведен в рамках сравнительного подхода. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений (п.п.8.2).

Проведённые исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на Дату оценки, с учетом НДС, составляет:

1 398 000 руб.

(Один миллион триста девяносто восемь тысяч рублей)

С уважением,
Оценщик ООО «МЭН»

Мусатов Э.А.

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.1. Сведения о Заказчике

Таблица №1	
Заказчик	XXX
Реквизиты Заказчика	

1.2. Сведения об Исполнителе

Таблица №2	
Наименование Исполнителя	ООО «МЭН» Адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8 Тел: (495) 648-58-50 www.menes.ru
Реквизиты Исполнителя	ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926, КПП 500101001, р\с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» Филиал № 13 «Подмосковье»
Сведения специалиста-оценщика Мусатова Эдуарда Александровича	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г.Москва, ул. Забелина, д.3, кор.1, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СПО за № 0011 от 28.10.2010г.) • Сведения об образовании оценщика: <ul style="list-style-type: none"> – Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер». – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Сведения о страховании ответственности оценщика: • Полис № 50090800147001900447 от 30.08.2011г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 1000000 руб., лимитом до 30.08.2012 г.

2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим направлениям:

- Согласование с Заказчиком целей и задач оценки, заключение Договора на проведение оценки;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
- Расчёт стоимости Объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- Определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- Составление настоящего Отчета.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку была проведена работа по определению величины рыночной стоимости транспортного средства, информация о его физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, износе, правоустанавливающих документах на Объект оценки, представлена в нижеследующей таблице.

Таблица №3 Характеристики Объекта оценки	
Марка, модель	МАЗ 6303 КТА-25
Тип ТС	автокран
Год выпуска	2007
Цвет	белый
Тип коробки передач	механическая
Идентификационный № (VIN)	XXX
Модель, № двигателя	XXX
Номер кузова	XXX
Мощность двигателя, (кВт/л.с.)	175/240
Организация изготовитель (страна)	ОАО «ДРОГОБЫЧСКИЙ 3-Д АВТОМОБИЛЬНЫХ КРАНОВ» (УКРАИНА)
Собственник ТС	XXX
Регистрационный знак	XXX
ПТС	XXX
Пробег, (км)	25 679
Состояние	удовлетворительное

Характеристики объекта оценки указанные в таблице №3 взяты из документов представленных Заказчиком .

Характеристики помеченные «*» приняты со слов Заказчика.

3.1. Состояние объекта

Таблица 4		
Состояние	Коэффициент	Описание
Отличное	5	Отсутствие царапин на кузове и в салоне. Салон не нуждается в чистке, пробег за год менее 20000 км, общий пробег менее 120000 км. Двигатель и управление в отличном состоянии.
Хорошее	4	Наличие мелких и средних царапин и вмятин, мелкие следы ржавчины, требуется небольшая чистка салона. Допускается наличие заменённых элементов кузова, в результате неосторожного маневрирования или незначительной аварии, без повреждений силовых агрегатов и без нарушения геометрии кузова.
Удовлетворительное	3	Наличие многочисленных крупных и мелких царапин, вмятин и следов ржавчины на кузове. Потребность в мелком кузовном ремонте. Неясный цветовой внешний вид, невозможность восстановления цвета только полировкой.
Неудовлетворительное	2	В целом состояние кузова плохое, требуется восстановление внутри и снаружи. ТС бывшие в аварии, в том числе с нарушением геометрии кузова, частично восстановлены.
Утиль	1	ТС в непригодном для использования по прямому назначению состоянии, связанным с невозможностью его восстановления по техническим причинам, по причинам морального устаревания, или по причинам экономической нецелесообразности.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

В первой половине 2011 г. российский автомобильный рынок продемонстрировал резкий рост. Продажи всех типов автомобилей вышли на показатель 1347,7 тыс. ед., или на 58,4% больше прошлогодних результатов.

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ И АВТОБУСОВ			
Продано	6 мес. 2011 г., ед.	В % к 6 мес. 2010 г.	Рыночная доля, %
Грузовых автомобилей, в т.ч.:	135290	+85,7%	
отечественных	73 640	+57,8%	51,7%
российских иномарок	9 020	+59,6%	6,3%
импорт новых	52 630	+ 270%	37,0%
импорт подержанных	7 110	+52,6%	5,0%
Автобусов, в т.ч.:	23 227	+27,4%	
отечественных	12 784	-5,7%	55,0%
российских иномарок	3 169	+ в 1,5 раза	13,6%
импорт новых	5 778	+ в 2,8 раза	24,9%
импорт подержанных	1 496	+ в 3,4 раза	6,4%

Темп прироста замедляется: за 5 месяцев этот показатель составлял +63,7%, по итогам четырех месяцев +67,7%, а за первый квартал был +81,0%, что соответствует низкой сравнительной базе с последующим периодом активного восстановления рынка в прошлом году. Аналогично, прирост рынка грузовиков за 6 месяцев замедлился до +85,7% против +101,7% за первые 5 месяцев. Рост продаж автобусов за первое полугодие замедлился до +27,4% (+31,5% за пять месяцев в 2011 г.). По сравнению с итогами первой половины докризисного 2008 года, отставание все еще значительно — -27,6%, но за 5 месяцев было еще больше -31,0%.

По данным Комитета производителей коммерческого транспорта АЕБ, продажи легкого коммерческого транспорта в России во II квартале 2011 г. выросли на 34%, до 43710 машин, относительно прошлогодних 32711 шт. Лидерство на российском рынке легких коммерческих машин сохраняет ГАЗ. На втором месте традиционно УАЗ, несмотря на снижение реализации на 6%. Третьим поднялся FIAT с показателем 3700 проданных LCV — это на 3% больше, чем годом ранее.

В июне продано 16405 автомобилей — на 33,8% больше результатов июня 2010 года. По данным «АВТОСТАТа», за шесть месяцев 2011 года российский рынок LCV вырос на 42,1%, до 75913 машин. При этом более двух третей (70,2%) продаж составили отечественные марки (ГАЗ, УАЗ и «ИЖ»), оставшиеся 29,8% достались иномаркам.

Сегмент средних грузовиков вырос на 92% и составил 2840 шт. В том числе среди лидеров продаж на первом месте с большим отрывом и резким ростом продаж на 110% Hyundai. Isuzu сохранил второе место, потеряв 29% реализации относительно прошлого года. Продажи Mitsubishi Fuso начались в июле прошлого года и уже зафиксировались на третьей строчке лидерского рейтинга.

Наибольшей положительной динамикой отличился сегмент тяжелых грузовиков (более 16 т) — было продано 5621 этих машин (+163%). По итогам полугодия в России реализовано 9,4 тыс. единиц. Эта статистика не учитывает продажи КАМАЗа, который за полгода продал в России около 16,2 тыс. машин. В 2011г. компания планирует продать в России и за рубежом 38,5 тыс. грузовиков.

Лидером стала Scania, увеличив сбыт в 6,1 раза. Не намного отстает от нее MAN, Volvo также значительно превысила прошлогодний результат.

Рынок тяжелых грузовиков пока растет, согласно прогнозам АЕБ, предположительно в III квартале рост

замедлится из-за сезонного фактора: доля строительных шасси еще не пришла в норму синхронно медленному восстановлению строительного рынка.

Как показывает статистика, российский рынок грузовиков почти поднялся до высокой планки докризисного периода. За полгода иностранные производители увеличили продажи на 251%, до 9,4 тыс. тяжелых грузовиков.

Хотя этот значительный подъем связан с общей стабилизацией экономики и отложенным спросом во время кризиса. А также обусловлен высоким спросом сегодняшнего дня на седельные тягачи, продажи которых упали во время кризиса (за второй квартал 2011 г. было продано около 3,5 тыс. седельных тягачей, то есть более 60% от всего объема продаж). Продажи КАМАЗа, специализация которого — дорожно-строительная техника (тягачи составляет всего 10% его объема), растут не так быстро, но зато стабильно, и он вполне способен удержать свои 40% рынка. А вот иностранным брендам в следующем году тяжело будет фиксировать столь блистательный подъем из-за повышения сравнительной базы.

Производство

В первом полугодии 2011 г. производство автомобилей всех типов в России выросло на 65%, до 926 162 ед. В июне этот показатель составил 174,5 тысячи транспортных средств, что на 37,5% больше прошлогоднего уровня.

По данным «АСМ-Холдинга», производство грузовых автомобилей в январе-июне составило 93,8 тыс. ед., что на 55,9% выше показателя за аналогичный период 2010 г. При этом выпуск иностранных моделей вырос на 49,8% до 10 077 машины. В июне с российских конвейеров сошло 20 тыс. грузовиков (+ 33,9%).

КАМАЗ по итогам полугодия выпустил около 23 тыс. машинокомплектов, прибавив тем самым 44%. К тому же в июне завод ежедневно выпускал 212 грузовых автомобилей, что соответствует уровню докризисного периода. Нефтекамский автозавод почти в 3 раза увеличил производство самосвалов и бортовой прицепной техники. В июне запасных частей выпущено на 706 млн руб., двигателей — 5120 ед. За полугодие эти показатели составили 3 млрд 351 млн руб. и более 25 тыс. ед. соответственно.

Выпуск автобусов в России за первые шесть месяцев 2011 г. вырос всего лишь на 1,9%, до 17 358 шт. В том числе выпуск автобусов иностранных моделей вырос в 1,6 раза до 3 764 штук. За январь-июнь 2011 г. в общем производстве автобусов в России доля иностранных марок составила 21,7%, тогда как за январь-июнь 2010 г. она составляла 13,7%. Российские производители за январь-июнь 2011 г. отгрузили потребителям 17 016 машины, или 101,4% к уровню января-июня прошлого года.

По данным «АСМ-холдинга», производство автобусов в России (включая микроавтобусы и «вахтовые автобусы» на шасси грузовиков) увеличилось за первое полугодие 2011 г. на 8,3% до 18,43 тыс. единиц (в том числе 524 «вахтовых»). Выпуск автобусов в июне 2011 г. вырос на 8,8% до 4,67 тыс. машин.

Учитывая быстрый рост производства, «АСМ-холдинг» повысил прогноз на текущий год до 1 млн 948 тыс. автомобилей всех типов (+39%). В том числе грузовых автомобилей планируется выпустить 197242 шт. (из них 58% — средние и тяжелые грузовики полной массой свыше 3,5 т), что на 29,2% превысит результат 2010 г. А для автобусов в этом году предсказывают снижение производства на 13,9% до 38741 ед. При этом прогноз годового выпуска грузовых автомобилей и автобусов все еще не достиг уровня успешного 2007 г. на 32,1% и 55,8% соответственно.

5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости, осуществляется с учетом всех факторов, влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении рыночной стоимости используют три основных подхода:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению стоимости оцениваемого объекта.

5.1. Доходный подход

Основные принципы доходного подхода

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учёта количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Обоснование неприменения доходного подхода

Согласно п.20 ФСО №1, в процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки, так как на дату оценки он не использовался в коммерческих целях. Расчёт же потенциальной прибыли от использования Объекта в коммерческих целях, не имея достоверных данных о расходах за достаточный период времени, связанных с эксплуатацией конкретного ТС, Оценщик считает некорректным.

5.2. Затратный подход

Основные принципы затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которого предполагается, что никто из рационально мыслящих людей, не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта, с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью восстановления или стоимостью замещения без учета износа и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Данный подход применяется в основном для оценки видов стоимости, связанных с ремонтом ТС, определением величины материального ущерба от его повреждения или внесением изменений в его конструкцию в процессе эксплуатации. Кроме того, он возможен при оценке ТС, изготовленных по индивидуальным проектам, и также при восстановлении раритетных автомобилей.

Обоснование неприменения затратного подхода

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не позволяет определить реальную рыночную стоимость, поскольку при его применении практически не принимаются во внимание рыночная конъюнктура и прибыльность объекта.

Определение величины износа

Основным фактором при исчислении физического износа является физическое состояние машин и оборудования, которое выражается в их обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния оборудования под воздействием различных факторов.

В зависимости от технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

Неустранимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей технических средств или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

5.3. Сравнительный подход

Основные принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности - аналоги, которые были проданы или, предложены к продаже. Затем делаются корректировки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных групп или видов машин, оборудования и транспортных средств. Главная проблема в этом случае - трудность с получением необходимой информации, выбором сопоставимого объекта, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик сопоставимого и оцениваемого объектов. При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выражающих зависимость средней цены объекта от комплектации и значений его технических характеристик.

Исходя из технического описания и характеристик объекта, для определения его рыночной стоимости применялся метод статистического моделирования стоимости.

Метод статистического моделирования стоимости

Статистический метод расчета поправок – метод регрессионного анализа. Для задачи оценки рыночной стоимости в настоящей работе применён метод классической линейной регрессии, основанной на методе наименьших квадратов (МНК).

Например, имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . И оценщиком выделено k характеристик объекта, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}, i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ – для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\bar{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, i = 1, \dots, n$$

$$\text{К этому же виду могут быть приведены степенная } \bar{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, i = 1, \dots, n \quad (2)$$

$$\text{и показательная } \bar{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, i = 1, \dots, n \quad (3) \text{ зависимости.}$$

После логарифмирования правых и левых частей получим:

$$\ln \bar{y}_i = \ln a_0 + a_1 \ln x_{i1} + a_2 \ln x_{i2} + \dots + a_k \ln x_{ik}, i = 1, \dots, n \quad (4) \text{ и}$$

$$\ln \bar{y}_i = \ln a_0 + x_{i1} \ln a_1 + x_{i2} \ln a_2 + \dots + x_{ik} \ln a_k, i = 1, \dots, n \quad (5)$$

После замены переменных $\tilde{y}_i = \ln \bar{y}_i, x'_{ij} = \ln x_{ij}$ для $i = 1, \dots, n$ и $j = 1, \dots, k$

$a'_0 = \ln a_0$ в первом случае и $\tilde{y}_i = \ln \bar{y}_i, a'_i = \ln a_i$ для $i = 1, \dots, n. a'_0 = \ln a_0$ – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$. МНК ищет коэффициенты системы

уравнений (1), исходя из условия минимизации суммы квадратов отклонений: $\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$.

Особенности применения метода статистического моделирования стоимости

Рассмотренная регрессионная модель достаточно просто реализуется с помощью табличного процессора MS Excel, точнее инструмента РЕГРЕССИЯ надстройки MS Excel «Анализ данных».

При этом необходимо помнить, что задачи индивидуальной оценки имеют ряд особенностей, требующих дополнительного внимания и обработки рыночных данных.

В первую очередь это связано с требованием по количеству объектов аналогов, используемых при расчете сравнительным подходом.

Рынок ТС является замкнутым в рамках того или иного территориального образования и, как следствие, в фиксированный промежуток времени на нем имеется информация о весьма ограниченном количестве сделок с близкими аналогами оцениваемого объекта. Поэтому на практике в большинстве случаев стандартные требования к объему n рыночных данных (превышение в 5-7 раз количества используемых моделью независимых факторных переменных) оказываются невыполнимыми. Применительно к наиболее распространенным значениям числа основных влияющих факторов – 4-7, позволяющих строить адекватные модели для отдельных сегментов рынка, необходимый объем выборки однородных рыночных данных должен составлять порядка 25-50 сделок или предложений к ним.

Данные требования ориентированы на классическую постановку задач статистического моделирования, характерную для массовой оценки, когда главной целью исследования является выявление отдельного влияния каждого из факторов на исследуемую величину (результатирующий признак). Применительно к задачам индивидуальной оценки объектов, такой подход можно считать избыточным. Основной целью индивидуальной оценки является количественное определение суммарного результирующего влияния основных ценообразующих факторов на значение стоимости объекта.

Важной особенностью является необходимость учёта в регрессионной модели факторов разной, в том числе и неколичественной, природы. Значения числовых характеристик могут быть как непрерывными, так и дискретными. Неколичественные признаки также могут быть различны: порядковые (качественные) – выраженные в баллах, рангах и характеризующие степень проявления того или иного качества, и номинальные, значения которых не связаны никаким естественным упорядочением, например, описывающие различное состояние объектов.

В задачах индивидуальной оценки чаще приходится сталкиваться с порядковыми признаками, поскольку:

- при формировании исходной выборки рыночных данных стараются отобрать сопоставимые объекты, принадлежащие, как правило, одному классу;
- эксперт обычно в состоянии высказать экономическую гипотезу о характере влияния значений признака на оцениваемую величину, хотя и не может дать четкого количественного выражения этого влияния.

Из номинальных чаще всего встречаются бинарные признаки, описывающие наличие/отсутствие какого-либо качества.

Теория линейных регрессионных моделей с ненулевым свободным членом не накладывает ограничений на характер значений числовых признаков (непрерывные, дискретные). Кроме того, значения (градации признака) инвариантны относительно линейных преобразований, то есть безразлично, какова точка отсчета и масштаб (цена деления) шкалы. Поэтому неколичественные признаки могут быть учтены в регрессионной модели после присвоения их значениям некоторых числовых меток (оцифровки). Оцифрованные признаки описываются обычно с помощью дискретных шкал с некоторым фиксированным количеством градаций.

Расчёт стоимости

При использовании метода статистического моделирования стоимости в рамках сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа предложений на продажу;
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, физических характеристиках и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж, расчет средней стоимости;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При подборе аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, сети Интернет, консультаций с сотрудниками автосалонов). По результатам подбора аналогов Оценщиком была составлена таблица №5, где представлена характеризующая объекты-аналоги информация. А так же, указана ссылка на источник получения данных.

№ объекта аналога	Марка модели	Цвет	Год выпуска	Состояние автомобиля	Пробег, км.	Цена предложения, руб.	Источник информации
объект оценки	МАЗ 6303 КТА-25	белый	2007	удовлетворительное	25 675		
объект - аналог №1	МАЗ 6303 КТА-25	белый	2007	отличное	Средне-годовой	2 300 000	http://www.maz.ru
объект - аналог №2	МАЗ 6303 КТА-25	белый	2007	хорошее	237 000	2 450 000	http://www.raise.ru
объект - аналог №3	МАЗ 6303 КТА-25	синий	2007	хорошее	125 000	2 200 000	http://www.speceria.ru
объект - аналог №4	МАЗ 6303 КТА-25	белый	2007	хорошее	средне-годовой	2 250 000	http://www.speceria.ru
Среднее значение 2 278 000 руб.							

Далее Оценщик отобрал наиболее существенные ценообразующие факторы. Оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Год выпуска
- Состояние объекта
- Пробег

Транспортное средство, бывшее в употреблении, может быть уценено по признаку морального старения на 2% исходя из расчетной величины стоимости, полученной в результате корректировки с учетом всех рассмотренных ранее ценообразующих факторов. Полученная стоимость может быть снижена дополнительно в диапазоне до 30%, если на момент осмотра прекращен выпуск транспортного средства оцениваемого варианта, и дополнительно до 50% в случае прекращения выпуска запасных частей для этого транспортного средства. Транспортному средству требуется ремонт головки блока дизельного двигателя, ремонт механической коробки переключения передач, а также необходимо произвести замену вилки сцепления. Поэтому оценщиком было принято решение ввести корректировку минус 48%.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой стоимости объекта, Оценщик обязан произвести согласование результатов, полученных по итогам определения стоимости в рамках различных методов и подходов к оценке. В настоящем Отчёте для определения стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения каждого из трёх общепринятых подходов к оценке, и пришел к выводу исходя из цели и назначения оценки а также из характера оцениваемого объекта о целесообразности расчёта стоимости Сравнительным подходом и отказа от использования подходов Затратного и Доходного. Таким образом, вес Сравнительного подхода приравнивается единице, а Итоговая стоимость объекта оценки приравнивается к

стоимости определённой Сравнительным подходом и составляет 1 185 000 рублей, с учетом НДС (+18%) составляет: **1 398 000 рублей.**

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

7.1. Заявление о качестве

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

7.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и только в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право Оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку.
- Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными.
- Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что на свободном рынке объект будет продан по цене, указанной в данном Отчете.

7.3. Итоговое заключение о стоимости

Проведённые исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на Дату оценки, с учётом НДС, составляет:

1 398 000 руб.

(Один миллион триста девяносто восемь тысяч рублей)

*С уважением,
Оценщик ООО «МЭН»*

Мусатов Э.А.

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Вмятина - повреждения различной формы и размеров, характеризующиеся вдавленностью поверхности.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости. «...На дату определения стоимости объекта оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату определения стоимости объекта, а не на прошлую или будущую дату.

Деформация - изменение формы и размеров тела (детали, конструкции) в результате внешних воздействий без изменения его массы.

Затраты - денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

Затраты воспроизводства - затраты на создание идентичного нового объекта.

Затраты замещения - затраты на создание аналогичного нового объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Качественный признак - это признак, характеризующий некоторое свойство и состояние, а также наличие или отсутствие данного свойства у данного объекта.

Количественный признак - это признак, отдельное значение которого, полученное в результате измерения, наблюдения или расчета, выражается определенным числом.

Комплектация - оснащение АМТС устройствами, оборудованием.

Комплектующие - агрегаты, узлы, детали, входящие в конструкцию АМТС.

Коррозия - процесс разрушения твердых тел, вызванный действием химических факторов, реакций, протекающих на поверхности тела, материала при его взаимодействии с внешней средой.

Легковой автомобиль - транспортное средство, предназначенное для перевозки пассажиров и имеющих не более 8 мест для сидения, не считая место водителя.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оборудование - совокупность механизмов, устройств, приборов, необходимых для работы АМТС.

Отчет об оценке - результаты оценки стоимости, оформленные в письменной форме в соответствии с требованиями статьи 11 Закона "Об оценочной деятельности".

Повреждение - причинение вреда, поломка.

Полуприцеп - несамоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи седла.

Прицеп –

- транспортное средство, не оборудованное двигателем и предназначенное для движения в составе с

механическим транспортным средством. Термин распространяется также на полуприцепы и прицепы-ропуски (ПДД - 2006 г.);

- несамоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи дышла; обычно имеет поворотное устройство.

Ремонт - исправление повреждений, неисправностей.

Рыночная стоимость – (п.3 ФСО №2) это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытый рынок в форме 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.

Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время) - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Транспортное средство - (40-ФЗ от 25.04.2002) устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

9. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных сделках, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих автосалонов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчёте. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г(в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
2. Федеральный закон от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 13.07.2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
4. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
5. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
6. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

8. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, №4 разработанное ГНЦ «НАМИ», утвержденное Министерством Экономики РФ 04.07.1998г. и согласованное Министерством Юстиции РФ от 25.02.1998г.;
9. Оценка машин и оборудования. – Учебные материалы, под редакцией О.С. Назарова, Э. А. Третьякова М:- МАОК , 2005г.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельство о членстве Оценщика (копии).
2. Страховой полис Оценщика (копии).
3. ПТС и фототаблица.