



Московская
экспертиза
независимая

МЭН

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 309; ИНН:5001079926;
КПП:500101001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с №40702810600460000132 в Филиал № 13
«Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО); Тел. (495) 648-58-50

ОТЧЁТ № 268551

Об оценке рыночной стоимости
транспортного средства марки
HONDA GOLD WING GL 1800
vin номер XXX

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Заказчик | XXX |
| Оценка проведена по состоянию на | 20.08.2012 г. |
| Дата составления отчёта | 19.10.2012 г. |

Оглавление

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ | 4 |
| 1.1. Сведения о Заказчике..... | 4 |
| 1.2. Сведения об Исполнителе..... | 4 |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 5 |
| 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 5 |
| 4.1. Состояние объекта..... | 5 |
| 5. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ | 6 |
| 6. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ..... | 7 |
| 6.1. Доходный подход..... | 7 |
| 6.2. Затратный подход | 8 |
| 6.3. Сравнительный подход..... | 8 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 11 |
| 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 12 |
| 8.1. Заявление о качестве..... | 12 |
| 8.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия | 12 |
| 8.3. Итоговое заключение о стоимости | 12 |
| 9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 13 |
| 10. РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ | 14 |
| 11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ..... | 15 |

Уважаемая Олеся Борисовна!

На основании договора №191014 от 19.10.2012 г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости транспортного средства, а именно, мотоцикла, HONDA GOLD WING GL 1800, vin номер ХХХ, (далее «Объект оценки»). Краткая характеристика оцениваемого транспортного средства представлена в таблице №4.

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 19.10.2012 г. по состоянию на 20.08.2012 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, составляет:

617 000 (Шестьсот семнадцать тысяч рублей).

С уважением,
Оценщик ООО «МЭН»

Мусатов Э.А.

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.1. Сведения о Заказчике

| Таблица №1 | |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Заказчик, ФИО | XXX |
| Паспорт, серия и номер, дата выдачи и орган, выдавший документ | |

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 от 19.10.2010 г., ИНН 5001079926 КПП 500101001, р/с №40702810600460000132 в Филиал № 13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО). |
| 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 СРО 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 № 50090800047001900617 от 01.09.2012 г. в ООО «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 31.08.2013 г. |

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Таблица №3 | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода | 617 000 (Шестьсот семнадцать тысяч рублей). |
| Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода | Не применялся |
| Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода | Не применялся |

3. 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.

4. 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 №4 Характеристики Объекта оценки | |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Марка, модель | HONDA GOLD WING GL 1800 |
| Тип ТС | Мотоцикл |
| Год выпуска | 2006 |
| Цвет | Черный |
| Идентификационный № (VIN) | XXX |
| Номер шасси | Отсутствует |
| Номер кузова | XXX |
| Модель, номер двигателя | XXX |
| Мощность двигателя, л.с. | 118 |
| Объем двигателя, (куб. см) | 1832 |
| Организация изготовитель (страна) | ХОНДА (СОЕДИНЕННЫЕ ШТАТЫ) |
| Собственник ТС | |
| Паспорт транспортного средства | XXX |
| Пробег, (км) | Ср. годовой |
| Состояние | Хорошее |

Характеристики объекта оценки указанные в таблице №4 взяты из документов, представленных заказчиком.

4.1. Состояние объекта

| Таблица №5 | | |
|----------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5. АНАЛИЗ РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Современный московский рынок мотоциклов с пробегом представлен в основном классическими мотоциклами и спортивными моделями.

Наиболее популярными на рынке мотоциклов с пробегом в Москве, и по России в целом, являются японские мотоциклы с пробегом – на их долю приходится около 65% мотоциклов с пробегом. К такому выводу пришли аналитики на основе анализа более 19 тысяч объявлений о продаже мототехники за декабрь 2011 года.

Как отметили аналитики, крайне редко можно встретить мотоциклы Harley Davidson с пробегом. Согласно подсчетам, на вторичном рынке их только 2,1% от общего количества.

Популярней всего на вторичном рынке такие типы мотоциклов, как классик (22%), чоппер (21,2%) и спортбайк (17%). Мотоциклы типа спорт-турер и эндуро заняли 13,3% и 9% от всех предложений по продаже соответственно.

При этом в классе эндуро наибольшим спросом пользуются мотоциклы KTM.

KTM – любимец многих мотоциклистов. Без преувеличения мотоциклы KTM это одни из лучших мотоциклов класса туристических эндуро, которые выпускаются ныне серийно. Аппараты уникальные и выделяющиеся, других таких просто нет.

Успехи фирмы KTM в ралли Париж-Дакар отражены в нанесении на бока модели 990 Adventure S Dakar знаменитых логотипов Dakar Bedouin. Синий и оранжевый цвета на языке «Adventure» означают «спорт». Отличие от стандартной модели KTM 990 Adventure – более высокое седло, увеличенный дорожный просвет, увеличенные на 35 мм ходы переднего и заднего подвеса, одна дополнительная повышающая передача и отсутствие системы ABS. Все это сделано для создания более серьезной гоночной машины для гравия. Шестая передача также может помочь в действительно долгих путешествиях. Седло расположено на высоте 895 мм – почти так же высоко, как у мотоцикла класса эндуро для бездорожья. Таким образом модель KTM 990 S по своим техническим характеристикам не уступает значительно более дорогим мотоциклам, таким как например BMW R1200GS.

Что касается скутеров, то здесь тройка лидеров остается неизменной: Honda (36,3% от общего количества продаваемых скутеров с пробегом), Yamaha (14,5%) и Suzuki (12,9%).

Выбор класса мотоцикла во многом определяется его назначением, именно поэтому наибольшим спросом среди населения пользуются классические модели, так как идеально подходят для повседневной езды. Те, кто хочет произвести впечатление и при этом любит скорость, предпочитают спортивные байки. Не менее популярны туристические мотоциклы, так как в нашей стране довольно много любителей мототуризма. Чоппер – чаще всего используется мотолюбителями как мотоцикл выходного дня. Существует несколько типов чопперов: собственно чоппер, дрегстер, круизер, пауэр-круизер.

Дрегстер - это чоппер с 4-цилиндровым двигателем дорожного мотоцикла и соответствующими тормозами, подвесками и прочим. Наиболее популярным дрегстером является Yamaha V-Max. Популярности классу добавил фильм "Безумный Макс", где герои ездят на мотоциклах Kawasaki KZ-1000 1977 года. С тех времён периодически в модельном ряду разных фирм появляются мотоциклы этого класса, популярность которых базируется на их скоростных характеристиках, на прямых участках способных составить конкуренцию спортбайку.

Круизер - это чоппер, созданный для дальних поездок. Он имеет глубокие крылья, большой бак, ветрозащиту в виде лобового стекла, пластиковые кофры и много дополнительного оснащения.

Пауэр-круизер - веяние современной моды на мощность и скорость. Это чоппер с двигателем мощностью более 100 л.с., соответствующей конструкцией, тормозами и т.д. Примеры таких мотоциклов - Harley-Davidson VRSCA V-Rod, Honda VTX-1800, Suzuki VZR1800, Yamaha XV-1700 Warrior, Kawasaki VN-1700 Mean Streak и другие. Их особенность - внешность чоппера, скоростные качества спортбайков.

Спортивные мотоциклы очень популярны среди мотоциклов с пробегом, с каждым годом число таких мотоциклов с пробегом увеличивается.

Подклассами спортивных мотоциклов являются: спорт, супер-спорт и спорт-турист. Супер-спорт отличается 4-цилиндровыми двигателями кубатурой более 1000 куб.см. (Kawasaki ZX-12R и ZX-14R, Suzuki GSX-1300R), спорт-турист — меньшей мощностью двигателей и приспособленностью под дальние поездки по асфальту: посадкой, близкой к классической, креплениями под кофры, развитой ветрозащитой (Honda CBR-1100XX Blackbird, Yamaha FJR-1300, Kawasaki GTR-1400). Некоторые спорт-туристы имеют карданный привод заднего колеса.

Еще один подвид – так называемые стритфайтеры, представляющие собой гибрид мощного супербайка и дорожного мотоцикла.

На Западе даже супербайк ценится не так, как стритфайтер, хотя бы потому, что данный класс мотоциклов до недавних пор не производился серийно, а значит, все экземпляры, которые эксплуатировались, были созданы тюнинговыми ателье, что очень дорого. А что дорого, то, естественно, очень престижно.

Однако данный вид техники на российском рынке в целом и московском в частности пока мало представлен.

Альтернатива чопперному варианту – достаточно распространенный класс мотоциклов, которые называют мускулбайками или бандитами (от одноименной модели Suzuki Bandit). Очень сложно заниматься их классификацией, так как границы этого класса размыты. Мотоциклы предназначены для городской езды, с очень мощными двигателями и, в отличие от чопперов, с хорошей управляемостью. Типичные представители этой гаммы – модели Honda X11, Suzuki V-king. Все названные мотоциклы имеют большое количество поклонников. Они занимают отдельную нишу между спортбайками, чопперами и классическими мотоциклами, так как хорошо приспособлены к российским дорогам. Кроме того в городе просто негде развернуться на серьезных стритфайтерах, да за городом многие дороги оставляют желать лучшего. В связи с этим популярность бандитов растет с каждым годом.

При выборе мотоцикла с пробегом необходимо обращать особое внимание на техническое состояние мотоцикла. Оценить его можно по следующим характеристикам:

- Тормозные колодки. Их толщина должна быть не менее 2 мм.
- Цепь. Цепь должна быть правильно натянута, смазана и иметь примерно одинаковую свободу звеньев на любом произвольном участке. Новая цепь будет стоить не меньше 5000 руб.

- Звезды. Износ зубьев должен быть минимальным. Зубья не должны быть крючкообразной формы. Комплект новых звездочек обойдется не меньше чем в 2000 руб.

- Моторное масло. Наиболее часто меняемый расходник – 1 раз в сезон или каждые 7000 км. Например, у спортивных мотоциклов замена масла происходит чаще, у чопперов – реже. При покупке мотоцикла с пробегом лучше придерживаться следующего правила: «Новый владелец – новые расходники».

- Тормозная жидкость. Меняется 1 раз в 2 сезона.
- Вилка. На ней не должно быть течей из-под сальников, задиров и царапин. В этом плане мотоциклы Suzuki выгодно отличаются от своих конкурентов. Вилка этой модели является одной из самых надежных, чего не скажешь о вилках мотоциклов Honda и Yamaha.

- Внешние дефекты. Если на выхлопных трубах и пластике имеются царапины, это является свидетельством того, что мотоцикл падал. Это нормально для мотоцикла с пробегом, вопрос только в том «Как он упал, было ли это падение на месте или «скользячка». Нежелательны дефекты на силовых элементах мотоцикла – крепления двигателя, траверсах, маятнике. Так же нежелательно, чтобы были погнутыми рычаги на руле, лапки переключения передач и заднего тормоза и т.д.

- Шины. В идеале шинам не должно быть более трех лет и глубина протектора должна составлять не менее 2-3 мм. Показателями к немедленной замене являются задубелость, сухость резины, и наличие трещин, как в протекторе, так и на боковинах.

- Диски. Они должны вращаться с минимальным усилием. Если усилие значительное, значит есть повод проверить тормозные колодки и ступичные подшипники.

- Маятник. Никаких люфтов в маятнике быть не должно.
- Внешний вид. Первое впечатление от мотоцикла складывается от его внешнего вида. Если он ухожен и чист внешне, скорее всего и за внутренностями мотоцикла тоже следили.

Если же мотоцикл неухожен и грязен снаружи, то вряд ли такой хозяин следил за техническим состоянием аппарата.

Немаловажное значение при выборе мотоцикла отводится ценовому фактору, а тут «четырёхсотки» имеют безоговорочное лидерство. За 150000 руб. можно найти вполне хороший спортивный байк не старше 1998 года выпуска, в то время как за мотоцикл с большим объемом двигателя придется заплатить не менее 200000 - 230000 руб.

6. 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.

6.1. 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.

6.2. 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 неустрашимым.

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.

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

6.3. 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:

$$\widetilde{y}_i = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \beta_2 x_{i2} + \dots + \beta_k x_{ik}, \quad i = 1, \dots, n$$

К этому же виду могут быть приведены степенная $\widetilde{y}_i = \beta_0 \beta_1^{x_{i1}} \beta_2^{x_{i2}} \dots \beta_k^{x_{ik}}, \quad i = 1, \dots, n$ (2)

и показательная $\widetilde{y}_i = \beta_0 \beta_1^{x_{i1}} \beta_2^{x_{i2}^2} \dots \beta_k^{x_{ik}^k}, \quad i = 1, \dots, n$ (3) зависимости.

После логарифмирования правых и левых частей получим:

$$\ln \widetilde{y}_i = \ln \beta_0 + \beta_1 \ln x_{i1} + \beta_2 \ln x_{i2} + \dots + \beta_k \ln x_{ik}, \quad i = 1, \dots, n \quad (4) \text{ и}$$

$$\ln \widetilde{y}_i = \ln \beta_0 + \beta_1 \ln x_{i1} + \beta_2 \ln x_{i2}^2 + \dots + \beta_k \ln x_{ik}^k, \quad i = 1, \dots, n \quad (5)$$

После замены переменных $\widetilde{y}'_i = \ln \widetilde{y}_i$, $\beta'_1 = \ln \beta_1$ для $i = 1, \dots, k$ и $\beta'_0 = \ln \beta_0$

$\beta'_0 = \ln \beta_0$ в первом случае и $\widetilde{y}'_i = \ln \widetilde{y}_i$, $\beta'_0 = \ln \beta_0$ для $i = 1, \dots, k$. $\beta'_0 = \ln \beta_0$ – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \widetilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $\beta_0 = \widetilde{y}_i + \beta_0$. МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации суммы квадратов отклонений: $\sum_{i=1}^n \beta_0^2 \rightarrow \min \beta_0$.

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 №6, где представлена характеризующая объекты-аналоги информация. А так же, указана ссылка на источник получения данных.

| Таблица №6 | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № объекта аналога | Марка модель | Цвет | Год выпуска | Состояние автомобиля | Пробег, км. | Цена предложения руб. | Источник информации |
| объект оценки | HONDA GOLD WING GL 1800 | Черный | 2006 | хорошее | Ср. годовой | | |
| объект - аналог №1 | HONDA GOLD WING GL 1800 | Бежевый | 2006 | хорошее | 42 000 | 595 000 | http://moto.auto.ru/motorcycle/used/sale/857632-68627.html |
| объект - аналог №2 | HONDA GOLD WING GL 1800 | Фиолетовый | 2006 | хорошее | 14 000 | 639 000 | http://moto.auto.ru/motorcycle/used/sale/903810-ee0.html |
| объект - аналог №3 | HONDA GOLD WING GL 1800 | Фиолетовый | 2006 | хорошее | 21 000 | 670 000 | http://moto.auto.ru/motorcycle/used/sale/909572-e2a87.html |
| объект - аналог №4 | HONDA GOLD WING GL 1800 | Коричневый | 2006 | хорошее | 26 000 | 695 000 | http://moto.auto.ru/motorcycle/used/sale/843206-75a5c8.html |
| Среднее значение 649 750 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. Корректировка на торг составляет **минус 5%**.

Стоимость объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода, методом статистического моделирования, с учётом корректировок, округленно, принимается равной **617 000 рублей**.

7. 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 **617 000 руб.**

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Итоговое заключение о стоимости

Проведённые исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, составляет:

617 000 (Шестьсот семнадцать тысяч рублей).

*С уважением,
Оценщик ООО «МЭН»*

Мусатов Э.А.

9. 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 - самоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи седла.

- транспортное средство, не оборудованное двигателем и предназначенное для движения в составе с механическим транспортным средством. Термин распространяется также на полуприцепы и прицепы-роспуски (ПДД - 2006 г.);
- самоходное 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.

10. 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 , 2005;

10. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (изд. НАМИ).

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельство о членстве оценщика (копии)
2. Страховой полис оценщика (копии)
3. ПТС (копия)