

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

125252, Москва, ул. 2-я Песчаная, д. 5/22

т. (095) 157-78-88

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель Генерального директора

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

_____/Фамилия И.О/

11 октября 2004 года

ОТЧЕТ

№ 106/РОО/2004

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОФСЕТНОЙ ПЕЧАТНОЙ МАШИНЫ ROLAND R 305 НОВ**

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ООО « _____ »

ПО СОСТОЯНИЮ НА: 08 сентября 2004 года

Москва 2004 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|----------|--|----|
| | Оглавление | 2 |
| 1. Глава | Общие сведения | 3 |
| 1.1. | Сведения об Оценщике и Заказчике | 3 |
| 1.2. | Постановка задания по оценке | 3 |
| 1.3. | Результаты оценки и заключения | 4 |
| 1.4. | Сделанные допущения и ограничивающие условия | 4 |
| 1.5. | Квалификация оценщиков | 5 |
| 1.6. | Назначение оценки | 5 |
| 1.7. | Используемая терминология и процесс оценки | 5 |
| 1.7.1. | Определение рыночной стоимости | 6 |
| 1.7.2. | Полезность | 7 |
| 1.7.3. | Наиболее эффективное использование | 7 |
| 1.7.4. | Оцениваемые права | 8 |
| 1.7.5. | Процесс оценки | 8 |
| 2. Глава | Характеристика объектов оценки | 11 |
| 2.1. | Правовой статус | 11 |
| 3. Глава | Оценка доходным подходом | 11 |
| 4. Глава | Сравнительный подход к оценке оборудования | 12 |
| 5. Глава | Оценка затратным подходом | 13 |
| 5.1. | Расчет полной восстановительной стоимости оборудования | 13 |
| 5.2. | Оценка износа | 13 |
| 5.2.1. | Физический износ | 14 |
| 5.2.2. | Функциональный износ | 16 |
| 5.2.3. | Внешний износ | 16 |
| 6. Глава | Согласование результатов оценки | 18 |
| 7. Глава | Литература, использованная при подготовке отчета об оценке | 19 |
| | Приложение 1. Копия лицензии и сертификаты Оценщика | 20 |

Глава 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

| Сведения о Заказчике | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Наименование Заказчика | ООО « _____ »; | |
| Адрес Заказчика | 344007, Россия, г. _____, _____ пер., д. ____; | |
| Наименование Собственника | Фирма "Craphic Line Machinery Limited"; Великобритания | |
| Адрес Собственника | 45, Prestongate, Hessle, East Yorkshire, HU13 ORD, England; | |
| Реквизиты Заказчика | ИНН | |
| | КПП | |
| | Р/счет | - |
| | К/счет | - |
| | БИК | - |
| Сведения об оценщике | | |
| Наименование Оценщика | ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»; | |
| Адрес Оценщика | 113093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 3; | |
| Лицензия на осуществление оценочной деятельности | № | 006783 |
| | Срок действия | с 01.07.2003 г. по 01.07.2008 г. |
| Полис страхования гражданской ответственности Оценщика | № | 43-0013942/04 |
| | Страховщик | ОСАО «Ингосстрах» |
| | Период страхования | С 29 июля 2004 г. по 28 июля 2005 г. |
| | Лимит ответственности | 1 250 000 рублей |

1.2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ ПО ОЦЕНКЕ

| | | |
|--|---|---|
| Объект оценки: | • Офсетная печатная машина ROLAND R 305 НОВ; | |
| Месторасположение объекта: | 45, Prestongate, Hessle, East Yorkshire, HU13 ORD, England; | |
| Основание для проведения оценки: | Договор № 106/РОО/2004 от 08 октября 2004 года; | |
| Балансовая стоимость имущества на 08.09.2004 г., руб.: | 5 180 810,00 руб.; | |
| Оцениваемые права: | Полное право собственности; | |
| Цель оценки: | Определение рыночной стоимости; | |
| Назначение оценки: | Для купли-продажи; | |
| Дата определения стоимости: | 08 сентября 2004 г.; | |
| Дата составления Отчета: | 08 октября – 11 октября 2004 года; | |
| Статус настоящего документа: | Полный повествовательный отчет об оценке; | |
| Нормативна база и стандарты оценки | Федеральные нормативные акты | Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. |
| | Стандарты Оценки | Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. №519) |
| | Региональные нормативные акты | - |

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам:

- | | |
|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Затратный подход | 100 000 GBP или 5 180 810 руб. |
| <input type="checkbox"/> Подход по сравнимым продажам | не применялся |
| <input type="checkbox"/> Подход по доходу | не применялся |

Итоговая величина рыночной стоимости оборудования на 08.09.2004 г. 100 000 GBP или 5 180 810 руб.

В соответствии с п. 20 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 года, итоговая величина рыночной стоимости оборудования, расположенного по адресу: 45, Prestongate, Hessle, East Yorkshire, HU13 ORD, England, принадлежащего фирме “Graphic Line Machinery Limited”, является рекомендуемой для совершения сделки в течение 6 (Шести) месяцев с даты составления отчета, то есть до 11 апреля 2005 года.

1.4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник

информации.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оборудования.
8. Оценщик не проводил осмотр оцененного имущества, а пользовался данными, предоставленными Заказчиком.
9. Курс ЦБ РФ на 08 сентября 2004 года составляет 51,8081 руб/GBP.

1.5. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщики, выполнившие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки оборудования. Фамилия оценщиков и уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Фамилия Имя Отчество – Заместитель генерального директора ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»,

1.6. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, Оценщику стало известно, что существует намерение использовать результаты настоящего Отчета для купли-продажи оцениваемого оборудования.

1.7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода непониманиям и недоразумениям. Именно с такой ситуацией приходится сталкиваться при употреблении в оценке имущества терминов цена, рынок, стоимость.

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

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров

и/или услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

1.7.1. Определение рыночной стоимости

Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации №519 от 6 июля 2001 года, определяют рыночную стоимость объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

Определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход собственности из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

1.7.2. Полезность

В силу того, что ключевым критерием стоимости любого имущества является его полезность, процедуры, используемые в процессе оценки, имеют общую цель - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества.

Полезность является скорее относительным, или сравнительным, понятием, нежели абсолютной характеристикой.

Оценка имущества в корне зависит от того, каким образом используется имущество и/или от того, как высоко оно может котироваться на рынке при обычных условиях. Для некоторых видов имущества оптимальная полезность достигается, если объекты выступают как отдельно взятые элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве составной части группы.

Рассматриваемый отдельно объект недвижимости может обладать дополнительной стоимостью из-за своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом недвижимости, находящемся в чужом владении, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы, что находит свое отражение в отчетах об оценке.

1.7.3. Наиболее эффективное использование

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости. Традиционно оценка объекта недвижимости проводится не для фактического варианта его использования, а для такого способа, который обеспечивал бы собственнику максимальный экономический эффект. Если наилучший и наиболее эффективный вариант использования не совпадает с текущим, то дальнейшая оценка проводится исходя из предпосылки, что объект оценки используется по наиболее эффективному варианту.

Международные стандарты оценки определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества.

1.7.4. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на оборудование.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

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 и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Коммерческие и некоммерческие организации,...., являются собственниками имущества,...., приобретенного этими юридическими лицами (Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 213, п. 3).

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

1.7.5. Процесс оценки

Под процессом оценки понимается последовательность действий, выполняемых Оценщиком в ходе определения стоимости объектов оценки.

Оценка недвижимости традиционно проводится в следующей последовательности.

Этап 1. Постановка задачи.

- Идентифицируется и подробно описывается объект оценки,
- Устанавливается цель оценки,
- Устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению,
- Устанавливается дата определения стоимости объекта.

Этап 2. Составление плана оказания услуг.

- Составляется и согласуется с Заказчиком график оказания услуг по оценке,
- Определяются источники необходимой информации,
- Рассчитываются затраты на сбор и обработку информации,
- Выбирается оценочная методология, соответствующая цели оценки,
- Устанавливается окончательная величина вознаграждения Оценщика.

Этап 3. Сбор и обработка данных.

- Оценщик собирает данные (технические, юридические, ценовые и пр.) касательно объекта оценки и рыночной ситуации по аналогичным объектам.
- Осуществляется сбор информации о ближайших окрестностях объекта оценки.

Этап 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Этап 5. Применение общепринятых подходов к оценке.

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа,
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним,
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

На практике применение одного (или даже двух) подходов к оценке может быть ограничено в силу специфики самого объекта оценки, либо ценообразующих факторов в сегменте рынка к которому он относится.

Этап 6. Согласование полученных результатов.

- Итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка,
- Проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки,
- Проверка правильности всех математических расчетов,
- Синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое заключение об оценочной стоимости.

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. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

Этап 7. Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями Федерального Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- Дата составления и порядковый номер отчета,
- Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки,
- Местонахождение оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества,
- Точное описание объекта оценки,
- Реквизиты юридического лица (собственника) и балансовая стоимость данного объекта оценки,

- Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки,
- Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения,
- Принятые при проведении оценки допущения,
- Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина,
- Ограничения и пределы применения полученного результата,
- Дата определения стоимости объекта оценки
- Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет об оценке подписывается оценщиком – ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации.

2 ГЛАВА. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является полиграфическое оборудование – машина печатная ROLAND R 305 НОВ для офсетной печати, используемая для печати посредством типографских пластин (цилиндров) с листовой подачей.

Объект оценки является не новым оборудованием (год выпуска – 1999). Изготовитель оборудования - фирма “ManRoland” (Германия). Подлежащее оценке оборудование соответствует современному техническому уровню в части потребительских свойств, экологичности, и безопасности. Оборудование находится в хорошем состоянии, полностью укомплектовано, не имеет никаких повреждений. Цилиндры не имеют повреждений, вмятин, нет следов коррозии и очевидного ремонта.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Офсетная печатная машина ROLAND R 305 НОВ – бывшая в употреблении пятикрасочная печатная машина 1999 года выпуска, серийный номер 28213В поставляется в комплекте: новые загрузчик и подача, электронный боковой контроль, контроль выключения машины RCI, система увлажнения Rolandmatic, охлаждения и рециркуляции Technotrans, RECOM Job Pilot, CIP3 link, полуавтоматическая смена пластин CPL, автосмывка красочного вала, автомойка полотна – щеточный тип, автомойка печатного цилиндра – щеточный тип, предварительная загрузка, стальная пластина в загрузчике и на подаче, подача non-stop, распылитель Wekotronic, инфра-красная сушка IVT.

Формат листа 520 мм x 740 мм. Максимальная производительность 10 000 оттисков в час.

2.1. ПРАВОВОЙ СТАТУС

Оценщику для идентификации объекта оценки было предоставлено техническое описание оборудования и данные контракта с фирмой “Cgraphic Line Machinery Limited” (Великобритания).

3 ГЛАВА. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход в оценке машин и оборудования основывается на принципе ожидания. Суть его заключается в необходимости вычисления доли чистого дохода, полученного за счет использования именно данной оцениваемой техники.

Алгоритм расчета рыночной стоимости оборудования доходным подходом:

1. Определяется доход, приносимый всем имущественным комплексом.
2. Определяется доход, приносимый всеми составляющими имущественного комплекса.
3. Осуществляется расчет той части дохода, которая приходится на оцениваемые машины и оборудование, путем вычитания из общего дохода тех средств, которые приносятся различными составляющими имущественного комплекса.
4. Определяется текущая стоимость будущего дохода от машин и оборудования. Данное

утверждение формализуется в следующем виде:

$$V = D / r,$$

где:

V - текущая стоимость;

D - доход, приносимый комплексом машин и оборудования;

r - ставка доходности (ставка капитализации или ставка дисконта).

5. Определяется текущая стоимость одной единицы машины путем умножения всей стоимости машин и оборудования на долевой коэффициент:

$$V_{\text{ед.}} = \eta * V,$$

где: η - коэффициент веса данного оборудования в общем объеме;

$V_{\text{ед.}}$ - текущая стоимость одной единицы машины.

В рамках доходного подхода получили применение два метода: метод дисконтирования чистых доходов и метод капитализации дохода. Метод дисконтирования чистых доходов применяется в случаях, когда доходы от использования объекта непостоянны из года в год, что характерно для молодых, развивающихся компаний и компаний, осуществляющих свою деятельность в странах с нестабильной экономикой. Метод капитализации дохода используется в случаях, когда компания получает от эксплуатации оборудования стабильные и постоянные доходы.

У оценщика отсутствуют данные о величине дохода, приносимого оцениваемым оборудованием, так как оно используется в технологическом процессе и как таковое не приносит доход. Поэтому использование доходного подхода в данном случае оценщик посчитал некорректным.

4 ГЛАВА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБОРУДОВАНИЯ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым оборудованием. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На момент проведения оценки на рынке оказалось достаточно сложно найти объекты, аналогичные оцениваемым, так как продажи такого имущества очень редкие и практически не афишируются. Те сведения по продаже аналогичного оборудования, которыми обладает оценщик, не позволяют сделать точное заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества, так как их недостаточно и информация по ним весьма скудная.

На основе вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование подхода по сопоставимым продажам нецелесообразно.

5 ГЛАВА. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Под полной стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструктивным, функциональным, эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Под полной восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Таким образом, оценщики смогли применить только затратный подход, рассматривая данное оборудование как единый объект оценки.

Алгоритм расчета предусматривал:

- определение полной восстановительной стоимости объекта оценки;
- учет факторов, снижающих стоимость;
- определение остаточной стоимости объектов оценки, которая принималась за рыночную;
- определение рыночной стоимости оборудования.

5.1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

При определении полной восстановительной и рыночной стоимости оборудования Оценщик пользовался данными на поставку оборудования, предоставленными Заказчиком. Изготовитель оборудования – завод фирмы «ManRoland» (Германия).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого оборудования составляет 153846,16 фунтов стерлингов.

5.2. ОЦЕНКА ИЗНОСА

В теории оценки выделяют три вида износа:

1. Физический, связанный с физическим устареванием объекта;
2. Функциональный - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
3. Внешний, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту оценки.

5.2.1. Физический износ

Физический износ, как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров машин и оборудования, обусловленное их изнашиванием в процессе хранения и эксплуатации, а также под влиянием природных воздействий. Следует при этом иметь в виду, что в результате физического износа не только возникают те или иные ухудшения технико-экономических параметров машин и оборудования, но и увеличивается вероятность их возникновения, т.е. снижается надежность объекта.

Физический износ принято делить на отдельные подвиды, выделяемые по различным основаниям:

- по времени протекания - равномерный и непрерывный или скачкообразный, аварийный;
- по причине вызвавшей физический износ, различают износ первого или второго рода, т.е. износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации (хранения), либо износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации;
- по степени и характеру распространения - глобальный, т.е. распространяющийся на весь объект в целом, или локальный, в разной степени поражающий различные узлы и детали;
- по технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств - устранимый, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической, или неустраиваемый, т.е. такой, устранение которого либо технически невозможно, либо экономически неоправданно;
- по форме проявления - технический, выражающийся в снижении (по сравнению с нормативным, паспортным уровнем) фактических значений технико-экономических параметров объекта, и конструктивный, под которым понимается ухудшение значительных свойств внешних покрытий и нарастание конструктивной усталости основных узлов и деталей, повышающее, в свою очередь, вероятность аварийных ситуаций.

Частным случаем физического износа можно считать некомплектность машин и оборудования.

Расчет устранимого физического износа проводился нами на основании данных о сроке службы оборудования, аналогичного оцениваемому, действительного возраста, а так же на основании данных по единым нормам амортизационных отчислений. Определение реального физического износа осуществляется различными методами - прямыми и косвенными.

К прямым относятся точные методы определения износа, основанные на осмотре соответствующего объекта, его испытании в различных режимах, измерении различных его параметров, оценке реального износа важнейших его узлов и т.п. В последнем случае степень реального физического износа объекта оценки определяется как средняя из износа важнейших его узлов и деталей, взвешенная

по их доле в общей первоначальной или восстановительной стоимости объекта.

К числу косвенных методов оценки износа относятся - оценка по динамике производительности или прибыльности, фактическому сроку его службы, объему выполненных работ и т.п. Одним из косвенных методов оценки износа является укрупненная оценка технического состояния с помощью классификаций, типа приведенной в таблице 5.2.1.

Укрупненная оценка технического состояния.

Таблица 5.2.1.

| Состояние оборудования | Характеристика физического состояния | Коэффициент износа, % |
|-------------------------------|--|-----------------------|
| Новое | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии | 0 - 5 |
| Очень хорошее | Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | 6 - 15 |
| Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 16 - 35 |
| Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей | 36 - 60 |
| Условно пригодное | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов | 61 – 80 |
| Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов | 81 - 90 |
| Негодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь | 91 - 100 |

На основе вышесказанного и учитывая ограничительные условия, Оценщик пришел к выводу о возможности использовать данную таблицу при расчете физического износа оборудования. Оцениваемое оборудование на момент оценки находится в хорошем состоянии. Физический износ составляет 25%.

По данным бухгалтерии оцениваемое оборудование относится к 5 группе амортизации основных средств, т.е. имеет срок полезного использования от 7 до 10 лет включительно. Оффсетная печатная машина 1999 года выпуска. Возраст оборудования составляет 5 лет, т.е. по данным бухгалтерского учета она имеет 50% износ.

Оценщик пришел к выводу о возможности согласовать косвенный (весовая доля 0,6) и бухгалтерский (весовая доля 0,4) подход к определению износа. При согласовании физический износ оцениваемого оборудования составит: $25\% \times 0,6 + 50\% \times 0,4 = 35\%$.

5.2.2. Функциональный износ

Снижение стоимости, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, материала изготовления современным требованиям, устранение которого нецелесообразно с экономической точки зрения составляет содержание неустраняемого функционального износа.

В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональный износ приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство. По мере научно-технического прогресса скорость функционального износа, т.е. частота смены поколений техники и технологии, непрерывно возрастает, являясь важнейшим показателем самого этого прогресса. В зависимости от причин, вызывающих функциональный износ, различают два его вида - износ моральный и технологический.

Моральный износ (обесценение или устаревание) - проявляется в потере стоимости, вызванной появлением либо более дешевых и экономичных, либо более производительных аналогов.

Технологический износ вызывается изменениями всего технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

Таким образом, в отличие от физического износа, носящего абсолютный характер, функциональный износ всегда относителен. Он относителен еще и потому, что его величина зависит от базы сравнения.

Функциональное устаревание определялось экспертным путем, исходя из отставания потребительских свойств оцениваемого оборудования по отношению к потребительским свойствам их современных аналогов. Функциональное устаревание не выявлено.

5.2.3. Внешний износ

Внешний износ или экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству.

Различают: *глобальное* и *локальное* (местное) экономическое обесценение и устаревание.

Глобальное - вызывается, как правило, научно-техническими революциями, носящими всемирный и общеэкономический характер. Оно необратимо, как, например, ушедшие в прошлое транспортные средства на паровой тяге. *Локальное* - носит регионально-отраслевой характер и может быть временным. Внешний износ для оцениваемого оборудования отсутствует. В результате проведенных расчетов, была определена рыночная стоимость оцениваемого оборудования за вычетом накопленного износа, представленная на дату оценки в таблице 5.2.2.

Рыночная стоимость оборудования. Таблица 5.2.2.

| № п/п | Наименование оборудования | Изготовитель | Заводской № | Полная восстановительная стоимость, GBP | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Внешний износ, % | Накопленный износ, % | Рыночная стоимость, GBP |
|-------|---|--------------------------|-------------|---|---------------------|-------------------------|------------------|----------------------|-------------------------|
| 1 | Офсетная печатная машина ROLAND R 305 НОВ | “ManRoland ” (Германия). | 28213В | 153846,16 | 35 | 0 | 0 | 35 | 100000 |

Таким образом, рыночная стоимость офсетной печатной машины ROLAND R 305 НОВ составляет: 100 000 GBP или 5 180 810 рублей.

6 ГЛАВА. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Применяя различные подходы к оценке стоимости объекта, Оценщик пришел к следующему выводу о стоимости оцениваемого оборудования:

Таблица 6.1.

| <i>Подходы</i> | <i>Результат, руб.</i> | <i>Удельный вес каждого из подходов в итоговой стоимости</i> |
|-------------------------|------------------------|--|
| Затратный | 5 180 810 | 1,0 |
| Сравнения продаж | Не применялся | 0 |
| Доходный | Не применялся | 0 |

Так как Оценщик целью оценки является купля-продажа, то наибольшую весовую долю Оценщик присвоил затратному подходу. В итоге, при согласовании результатов, Оценщик пришел к выводу,

рыночная стоимость офсетной печатной машины ROLAND R 305 НОВ составляет:

5 180 810 рублей.

Фамилия Имя Отчество

Заместитель генерального директора

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

7 ГЛАВА. ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

- Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appraising And Financing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL., 1978;
- А. Саприцкий “Методы оценки рыночной стоимости оборудования”

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Копия лицензии и Сертификаты Оценщика



СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ
ОЦЕНКИ и КОНСАЛТИНГА

125252, Москва, ул. 2-я Песчаная, д.5/22, т.(095) 157-7888

ООО _____
Директору
Г-ну Фамилия И.О.

Исх. №154/04 от 11.10.2004

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемый господин _____!

В соответствии с договором на оказание услуг №106/РОО/2004 от 08 октября 2004 года направляем Вам Отчёт об оценке рыночной стоимости оборудования – офсетной печатной машины ROLAND R 305 НОВ. Оценка рыночной стоимости офсетной печатной машины ROLAND R 305 НОВ была произведена по состоянию на 08 сентября 2004 года. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость офсетной печатной машины ROLAND R 305 НОВ** составляет:

5 180 810

(Пять миллионов сто восемьдесят тысяч восемьсот десять) рублей

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет содержит краткое описание Объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

С уважением,

Заместитель Генерального директора

Фамилия И. О.