



ОТЧЁТ № 1968-2/ОВ-2017

об оценке шести объектов движимого имущества

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Триник-Энерго»
198095, Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О, помещение 05Н-02

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ»
194156, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, дом 27, корп. 15

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

«19» мая 2017 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

«30» октября 2017 года

ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ:

№ 1968/ОВ-2017 от 19.05.2017

Санкт-Петербург
2017 год

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором № 1968/ОВ-2017 от 19.05.2017, заключённым между ООО «Триник-Энерго» и ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ», проведена оценка рыночной стоимости шести объектов движимого имущества, расположенных по адресу: СПб, ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки. Предполагаемое использование результата оценки – для определения начальной цены движимого имущества, выставяемого на торги.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчёте об оценке, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях. Разделы Отчёта об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

Определение рыночной стоимости объектов оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г., ФСО № 3 «Требования к Отчёту об оценке», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г., ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

На основании представленной Заказчиком информации, проанализированной в приведённом Отчёте, мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов оценки – движимого имущества, принадлежащих ООО «Триник-Энерго», по состоянию на дату оценки «19» мая 2017 года, составляет:
35 940 (Тридцать пять тысяч девятьсот сорок) рублей, без учёта НДС,
 В том числе по каждому объекту оценки, согласно Заданию на оценку

| № п/п | Наименование | Кол-во | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---------------|---------------------|--------|----------------------------------|
| 1 | Системный блок RW | 1 | 2 700 |
| 2 | Монитор NEC | 1 | 500 |
| 3 | Клавиатура Logitech | 1 | 110 |
| 4 | Мышь Genius | 1 | 30 |
| 5 | Блок контейнер БК 1 | 1 | 16 300 |
| 6 | Блок контейнер БК 1 | 1 | 16 300 |
| Итого: | | | 35 940 |

Вся информация и анализ, использованные для оценки величины итоговой стоимости Объекта оценки, содержатся в соответствующих разделах настоящего Отчёта. В случае возникновения каких-либо вопросов по оценке и по использованной нами методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь, непосредственно, к нам.

С уважением,

Президент
ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ»

М. Ю. Замотаева

М. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|-----------|
| ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ | 2 |
| 1. ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 4 |
| 1.2. Задание на оценку | 5 |
| 1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике оценки..... | 6 |
| 1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки..... | 7 |
| 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 7 |
| 1.6. Основные термины и определения, используемые в Отчёте..... | 8 |
| 1.7. Цель оценки. Определение оцениваемой стоимости. Состав оцениваемых прав | 9 |
| 1.8. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке организациях и специалистах..... | 9 |
| 1.9. Достоверность и достаточность используемой при проведении оценки информации | 10 |
| 1.10. Перечень документов и прочих источников информации, используемых Оценщиком для оценки | 10 |
| 1.11. Этапы процесса оценки..... | 10 |
| 1.12. Описание объекта оценки | 11 |
| 1.12.1. Оцениваемые права..... | 11 |
| 1.12.2. Характеристики объектов оценки | 11 |
| 1.13. Аналитические обзоры..... | 12 |
| 1.13.1. Краткий анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе - марте 2017 года..... | 12 |
| 1.13.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области за январь-апрель 2017 года | 14 |
| 1.13.3. Краткие отраслевые обзоры..... | 15 |
| 1.14. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 18 |
| 2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 19 |
| 2.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 19 |
| 2.1.1. Описание затратного подхода..... | 19 |
| 2.1.2. Описание сравнительного подхода | 20 |
| 2.1.3. Описание доходного подхода | 21 |
| 2.1.4. Выбор подхода к оценке | 21 |
| 2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 22 |
| 2.2.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода..... | 22 |
| 2.2.2. Определение рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода. | 28 |
| 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 30 |
| 3.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 30 |
| 3.2. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ..... | 33 |
| 4. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ..... | 34 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ | 35 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ..... | 35 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА..... | 38 |

1. ВВЕДЕНИЕ**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

| I. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки | | | | | |
|---|---|--|--------------------------------|---------------------------------|---|
| Вид Объектов оценки | Шесть объектов движимого имущества | | | | |
| Основные технико-экономические характеристики и текущее техническое состояние объекта оценки | Подробное описание оцениваемых объектов приведено в разделе 2.2 «Описание объекта оценки» | | | | |
| Адрес местонахождения | СПб, ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О | | | | |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость | | | | |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости | | | | |
| Предполагаемое использование результата оценки | Для определения начальной цены движимого имущества, выставляемого на торги | | | | |
| Оцениваемые имущественные права на Объекты оценки | Право собственности | | | | |
| Собственник Объектов оценки | ООО «Триник-Энерго» | | | | |
| Реквизиты собственника | Юридический / Почтовый адрес: 198095, Санкт-Петербург ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О, пом 05Н-02 ОГРН 1117847114131 от 31.03.2011 г., ИНН 7750004270, КПП 783901001 | | | | |
| II. Данные об Отчёте | | | | | |
| Основание для проведения оценки | Договор № 1968/ОВ-2017 от 19.05.2017 | | | | |
| Дата проведения оценки | «19» мая 2017 года | | | | |
| Период проведения работ | с «19» мая 2017 года по «30» октября 2017 года | | | | |
| Дата составления Отчёта | «30» октября 2017 года | | | | |
| III. Результаты оценки, итоговая величина стоимости Объекта оценки | | | | | |
| Результаты расчётов рыночной стоимости в рамках используемых подходов | | | | | |
| № п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость полученная в рамках подхода, руб. без НДС | | | Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС округленно |
| | | Затратный подход (вес 30%) | Сравнительный подход (вес 70%) | Доходный подход (не применялся) | |
| 1 | Системный блок RW | - | 2 712 | - | 2 700 |
| 2 | Монитор NEC | - | 542 | - | 500 |
| 3 | Клавиатура Logitech | - | 108 | - | 110 |
| 4 | Мышь Genius | - | 27 | - | 30 |
| 5 | Блок контейнер БК 1 | 17 254 | 15 898 | - | 16 300 |
| 6 | Блок контейнер БК 1 | 17 254 | 15 898 | - | 16 300 |
| | Итого | | | | 35 940 |

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дано Заказчиком Исполнителю для правильного определения объектов оценки, цели и задач оценки, для оформления Заключения об оценке.

| | |
|---|---|
| Вид объектов оценки | Движимое имущество |
| Объекты оценки | Шесть объектов движимого имущества (перечень Объектов оценки представлен в следующей таблице) |
| Имущественные права на Объекты оценки | Право собственности |
| Правообладатель | Общество с ограниченной ответственностью «Триник-Энерго»; Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О, пом. 05Н-02. ИНН 7810821858, ОГРН: 1117847114131, дата присвоения ОГРН: 31.03.2011 г. |
| Вид оцениваемого права | Право собственности |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результата оценки | Для определения начальной цены движимого имущества, выставляемого на торги |
| Дата оценки | «19» мая 2017 г. |
| Срок проведения работ по оценке | 20 (двадцать) рабочих дней с даты предоставления, необходимой для проведения оценки, документации. |
| Степень детализации работ по осмотру | Осмотр объектов производится при условии обеспечения допуска оценщика к объектам оценки со стороны заказчика |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Балансовая стоимость, за 1 ед. руб. на 27.04.2017 | Техническое состояние | Кол-во |
|-------|-----------------------------|---|-----------------------|--------|
| 1 | Системный блок RW | 28 000,00 | Удовлетворительное | 1 |
| 2 | Монитор NEC | 32 000,00 | Удовлетворительное | 1 |
| 3 | Клавиатура Logitec | 4 000,00 | Удовлетворительное | 1 |
| 4 | Мышь Genius | 1 200,00 | Удовлетворительное | 1 |
| 5 | Блок контейнер БК 1 | 46 610,17 | Удовлетворительное | 1 |
| 6 | Блок контейнер БК 1 | 46 610,17 | Удовлетворительное | 1 |

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. Права на оцениваемое имущество считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Задании на оценку.

Президент
ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ»

ООО «Триник-Энерго»
в лице конкурсного управляющего
Ванюшкиной Е. В.

М.Ю. Замотаева

Е. В. Ванюшкина

М.П.

М.П.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

| Сведения об оценщике | |
|---|---|
| Смирнова Дина Львовна | |
| <i>Сведения, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> | Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности № 772401241629, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 14 апреля 2016 года |
| <i>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i> | Свидетельство о членстве в некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2027 от 17.05.2016 |
| <i>Сведения о страховом полисе</i> | Гражданская ответственность оценщика застрахована СПАО «ИНГОССТАХ», страховой полис № 433-191-028567/16. Срок действия договора с 10 мая 2016 г. по 09 мая 2017 г.; СПАО «ИНГОССТАХ», страховой полис № 433-191-023321/17. Срок действия договора с 10 мая 2017 г. по 09 мая 2018 г. |
| <i>Адрес местоположения</i> | Совпадает с юридическим адресом Исполнителя |
| <i>Стаж работы в области оценки</i> | с 2016 года |
| <i>Телефон, адрес электронной почты</i> | тел. 8 812 363 45 36, d.smirnova@verdictum.ru |
| Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| <i>Полное наименование</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «ВЕРДИКТУМ» ИНН: 7810281433 / КПП: 780201001 |
| <i>Адрес местоположения</i> | Юридический адрес: 194156, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 27, корп. 15; Фактический адрес: 194156, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 27, корп. 15. |
| <i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата его присвоения</i> | 1037821043743, дата присвоения – 18.02.2003 г. |
| <i>Банковские реквизиты</i> | Р/с № 40702810755230000130 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк К/с № 30101810500000000653 БИК 044030653 |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | |
| Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «ВЕРДИКТУМ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «ВЕРДИКТУМ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. | |
| Сведения о независимости оценщика | |
| Настоящим вышеуказанный оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки или обязательствных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке. | |
| Сведения о Заказчике оценки Объекта оценки | |
| <i>Полное наименование</i> | ООО «Триник-Энерго» ИНН: 78 10 82 18 58/ КПП 78 39 01 001 |
| <i>Адрес местоположения</i> | 198095, СПб, ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О, пом. 05Н-02 |
| <i>Банковские реквизиты</i> | Р/с № 40 70 28 10 40 00 00 00 07 72 в АО «Банк «Финсервис» СПб К/с: 301 018 105 452 500 00 079 |
| <i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата его присвоения</i> | ОГРН: 1117847114131, дата присвоения 31.03.2011 |
| Сведения о привлекаемых специалистах | |
| В рамках настоящей оценки сторонние организации и специалисты <u>не привлекались.</u> | |

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений:

- Предполагается, что все существующие федеральные и местные законы соблюдены;
- Проверка технической документации, юридических документов, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная;
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник получения этой информации;
- От Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведённой оценки иначе как по официальному вызову суда;
- Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий Отчёт действителен только в полном объёме;
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчёта в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком;
- Мнение Оценщика действительно только на дату проведения оценки;
- В составе Отчёта результаты указываются в рублях РФ, без указания величины НДС;
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в настоящем Отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- При совершении сделки, для уточнения рыночной стоимости и получения наибольшей возможной выгоды, Оценщик рекомендует использовать процедуру аукциона;
- При проведении оценки Оценщик должен исходить из предположения о том, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами и/или прочими сервитутами, кроме тех, информация по которым предоставлена Заказчиком. Таким образом, Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений (ограничений) перед третьими лицами, в том числе договорами залога, найма и проч.
- На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества;
- В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения («Особые допущения»), которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.
- Исполнитель не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. Права на оцениваемое имущество считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Задании на оценку.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Проведение оценки осуществлялось на основании и в соответствии со следующими стандартами:

1. Обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

2. Обязательными к применению членами некоммерческого партнёрства:

- Стандарты и правила некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- Стандарты и правила некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЁТЕ

В данном разделе даётся определение основных терминов, используемых в оценке имущества. Иное толкование указанных терминов невозможно.

Дата проведения оценки (дата определения стоимости, дата оценки) – дата определения стоимости, дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.

В настоящем Отчёте *дата проведения оценки, дата оценки и дата определения стоимости* имеют одинаковое толкование (значение).

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Метод оценки – способ расчёта стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект оценки – объекты, к которым относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определённого вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подходы к оценке – совокупность методов определения стоимости Объекта оценки. Подходы разделены по трём основным принципам определения стоимости:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учётом 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 ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать своё имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи, как правило, имеются в виду деньги, на которое оно может быть обменено, или через сумму доходов, которых это имущество принесёт в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по-своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т. д.). Отсюда возникает целый ряд определений

стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная и другие.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка (поправка) – представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к Объекту оценки».

Объект-аналог – объектом аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, Объект-аналогу оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

1.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Согласно условиям договора на оценку в настоящем Отчёте определена рыночная стоимость права собственности на оцениваемые объекты.

Оценка проводится с целью определения начальной цены движимого имущества, выставляемого на торги. Определяемый вид стоимости Объектов оценки – рыночная стоимость.

Согласно п.2 ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при определении рыночной стоимости¹ Объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, кроме указанных в п. 1.3, а также организации и предприятия.

Перечень использованных для проведения оценки данных с указанием источников их получения представлен в таблице ниже.

Таблица 1. Перечень использованных данных

| № п/п | Тип данных | Источники получения |
|-------|--|--|
| 1 | Характеристики Объектов оценки | Задание на оценку |
| 2 | Анализ социально-экономического положения региона расположения Объектов оценки | Информация, размещённая на сайтах сети Интернет, ссылки приведены по месту материала |

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

1.9. ДОСТОВЕРНОСТЬ И ДОСТАТОЧНОСТЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

В результате анализа информации, используемой при проведении оценки, Оценщик пришел к выводу, что увеличение объема информации существенно не влияет на величину рыночной стоимости комплекса прав на Объекты оценки, что подтверждает достаточность информации.

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ПРОЧИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Для проведения оценки Оценщик использовал Задание на оценку, подписанное Заказчиком.

1.11. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО № 1² (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчёта об оценке.

В ходе определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком были проведены следующие мероприятия:

Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку: был заключен договор с Заданием на оценку, в котором обозначен Объект оценки и условия проведения оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: процесс оценки начинался с общего осмотра местоположения объекта, его состояния и выявления особенностей, влияющих на стоимость. Оценщик осуществил сбор и обработку следующих данных:

- правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, сведений об обременениях Объекта оценки правами третьих лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Далее Оценщик провел сбор общих данных и их анализ. При этом собирались и анализировались данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах страны, региона, города и района расположения Объекта оценки.

Также собиралась более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому Объекту, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или предлагаемым к продаже. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, другими оценщиками.

Применение подходов оценки: был сделан обзор применяемых для оценки методов в рамках трёх классических подходов (затратного, сравнительного и доходного). Проанализирована возможность применения или обоснован отказ от того или иного подхода.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: был проведен анализ примененных подходов и результатов полученных в их рамках, сделан вывод о необходимости проведения согласования. Проводилась процедура согласования результатов (при наличии необходимости).

² Приказ об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 № 297. Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации.

Подготовка отчёта об оценке: на данном этапе были согласованы все результаты, полученные на предыдущих этапах работы и обобщённо изложены в виде письменного отчёта об оценке.

1.12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.12.1. Оцениваемые права

В соответствии с Заданием на оценку, оценке подлежит право собственности на шесть объектов движимого имущества – компьютерная техника и блок-контейнеры.

Определение оцениваемых прав:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.³

Существующие права

Право собственности на оцениваемые объекты принадлежит ООО «Триник-Энерго» на основании Задания на оценку.

Анализ существующих обременений и ограничений.

Каких-либо обременений и/или ограничений на Объекты оценки не зарегистрировано.

Выводы:

- Объекты оценки принадлежат на праве собственности ООО «Триник-Энерго».
- Каких-либо обременений и/или ограничений на Объекты оценки не зарегистрировано.

1.12.2. Характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком данных. Осмотр оцениваемых объектов силами специалистов Исполнителя не проводился, информация по объектам движимого имущества по их характеристикам предоставлена Заказчиком, и уточнялась с его представителем в ходе консультаций. К оценке представлены шесть объектов движимого имущества, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 43-45, лит. О.

Далее в таблице ниже представлена вся имеющаяся по объектам оценки информация.

Таблица 2. Объекты оценки

| № п/п | Наименование | Кол-во | Техническое состояние | Балансовая стоимость, за 1 ед. руб. на 27.04.2017 |
|-------|---------------------|--------|-----------------------|---|
| 1 | Системный блок RW | 1 | Удовлетворительное | 28 000,00 |
| 2 | Монитор NEC | 1 | Удовлетворительное | 32 000,00 |
| 3 | Клавиатура Logitech | 1 | Удовлетворительное | 4 000,00 |
| 4 | Мышь Genius | 1 | Удовлетворительное | 1 200,00 |
| 5 | Блок контейнер БК 1 | 1 | Удовлетворительное | 46 610,17 |
| 6 | Блок контейнер БК 1 | 1 | Удовлетворительное | 46 610,17 |

NEC (*Nippon Electric Corporation*) — японская компания, производитель электронной, компьютерной техники, телекоммуникационного оборудования, одна из крупнейших мировых телекоммуникационных компаний.

Logitech — швейцарская компания, производитель компьютерной периферии.

Genius — основная торговая марка тайваньской корпорации **KYE Systems**, производителя компьютерной периферии.

Блок-контейнер "БК-1" – это один из самых простых вариантов быстровозводимых модульных зданий. Они имеют большую популярность среди различных групп населения. Среди них: рабочие, инженеры, которые временно вынуждены проживать по месту работы вдали от цивилизации. Можно блок контейнер купить и для дачного или садового хозяйства. Бытовка имеет оптимальные габариты для размещения на строительном участке (длина для комплектации суперэконом и эконом – 6 м, стандарт – 3-9 м, ширина – 2,4 м, высота – 2,45 м).

³Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209

1.13. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

1.13.1. Краткий анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе - марте 2017 года⁴

ВВП за 2016 г. снизился на 0,2% к 2015 году. При этом в четвёртом квартале минувшего года ВВП вырос на 0,3% в сравнении с показателем аналогичного периода 2015 года, составил в текущих ценах 86043,6 млрд. рублей, показывая положительный тренд в последнем квартале. Индекс физического объёма ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности (в постоянных ценах, в % к предыдущему году):

Таблица 3. Основные макроэкономические показатели

| Наименование | Структура, % | 2016 г. | Справочно 2015 г. |
|--|--------------|---------|-------------------|
| Валовой внутренний продукт в рыночных ценах | 100 | 99,8 | 97,2 |
| в том числе: | | | |
| сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство | 4,4 | 103,6 | 103,0 |
| рыболовство, рыбоводство | 0,3 | 97,9 | 100,8 |
| добыча полезных ископаемых | 9,6 | 100,3 | 100,4 |
| обрабатывающие производства | 13,7 | 101,1 | 95,9 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 2,9 | 102,6 | 98,8 |
| строительство | 5,2 | 95,8 | 95,1 |
| оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования | 15,8 | 96,9 | 91,9 |
| гостиницы и рестораны | 0,9 | 96,5 | 95,5 |
| транспорт и связь | 7,6 | 100,4 | 99,1 |
| финансовая деятельность | 4,9 | 100,8 | 94,0 |
| операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг | 17,3 | 100,9 | 99,5 |
| государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование | 8,2 | 100,0 | 103,0 |
| образование | 2,6 | 100,1 | 100,2 |
| здравоохранение и предоставление социальных услуг | 4,2 | 98,0 | 100,2 |
| предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг | 2,4 | 100,6 | 101,0 |

Внешнеторговый оборот после существенного снижения в 2015 году с начала 2016 года также демонстрирует положительную динамику, прибавляя от месяца к месяцу не только экспорт газа и металла, но и машин и оборудования, химической продукции и удобрений, продовольствия и зерна. По итогам 2016 г. внешнеторговый оборот составил (по методологии платёжного баланса в фактически действовавших ценах) 473,2 млрд. долл. США, в том числе, экспорт – 281,8 млрд. долл., импорт – 191,4 млрд. долларов с положительным сальдо торгового баланса 90,4 млрд. долл. (в 2015г. положительное сальдо - 148,5 млрд. долларов США).

Финансовый результат деятельности организаций (сальдированный) (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений в действующих ценах) в 2016г. составил +11 587,7 млрд. рублей (38,5 тыс. организаций получили прибыль в размере +13 195,4 млрд. рублей, 13,5 тыс. организаций имели убыток на сумму -1 607,7 млрд. рублей) и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 37,9% (в 2015г. - +8 403,7 млрд. рублей). В январе 2017 г. сальдированный финансовый результат составил +982,7 млрд. рублей (в 2,2 раза по сравнению с январём 2016 г. (+456,0 млрд. рублей).

– Положительная динамика после значительного снижения 2015 года.

Реальные денежные доходы, по данным Интерфакс (<http://www.interfax.ru/business/551040>), в 2016 году по сравнению с предыдущим годом упали на 5,9% в реальном выражении, в 2015 году было падение на 3,2%, в 2014 году их снижение составило 0,7%.

- Отрицательная динамика. Однако наметилась и положительная тенденция: январь 2017/январь 2016 года РДД выросли на 8,1%.

При этом, **средства юридических и физических лиц** в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, в т.ч. банковские депозиты (вклады), по состоянию на 01.03.2017 года возросли до

⁴ Источники информации в сети Интернет – http://www.gks.ru/bgd/free/B09_03/IssWWW.exe/Stg/d01/21.htm; http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910

35 029 141 млрд. руб. по сравнению с 27 880 893 млрд. руб. на 01.03.2015 года (+25,6% (при инфляции 11,9 %)).

– Положительная динамика, что показывает значительный отложенный спрос, в том числе в части инвестирования.

На этом

Численность рабочей силы в январе, по данным выборочного обследования Росстата, составила 75,6 млн. человек (52 % от общей численности населения), **не имели занятия** 4,2 млн. человек (5,6 %). В службах занятости населения зарегистрировано 0,9 млн. человек безработных.

– динамика стабильная, положение лучше, чем в 2009-2010 гг.

Инвестиции в основной капитал в 2016 г. составили 14 639,8 млрд. рублей (для сравнения: 2016/2015 - 99,1 %, 2015/2014 - 80,7 %). – Положительная динамика после значительного снижения 2015 года.

Инфляция за период март 2016 г. – март 2017 г. составила 4,3 %

– Положительная динамика. Для сравнения: по итогам за 2014 г. – 11,4 %, по итогам за 2015 г. – 12,9 %, по итогам за 2016 г. – 5,4 %.

Ключевая ставка с 27.03.2017 года составляет 9,75 %.

– Положительная динамика за период с декабря 2014 года, когда ставка была принята в размере 17 %.

Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.01.2017 года составил 32 395 606 млн. руб. (+8,0 % к 01.01.2016 г.). – Положительная динамика.

Строительство. Общий строительный объем введенных в действие зданий 584,3 млн. м³, в т. ч. жилого 399,8 млн. м³ и нежилого назначения 184,5 млн. м³. Введено в эксплуатацию 1156,5 тыс. квартир общей площадью 79,8 млн. кв. м., что составило 93,5% к соответствующему периоду предыдущего года (в 2015 году было введено 85,3 млн. кв. м. жилья, 101,4% к 2014 году). Введено 245,1 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 31,6 млн. кв. м., что составило 89,8% к 2015 году. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершённого строительством жилья составила: в целом по России – 39,6%.

По регионам- снижение в 2016 году сопоставимо с периодом 2009 – 2010 года. Однако это снижение объяснимо не только общеэкономическими трудностями 2015 – 2016 гг., но, прежде всего, высокими темпами роста, необеспеченными фактическим ростом доходов, в предшествующий период 2012-2014 гг.:

Таблица 4. Темпы роста строительства

| Годы | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| К предыдущему году, % | 8 | 5 | 6 | 6 | 15 | 8 | 17 | 1 | 6 |

Выводы и прогнозы

- *Умеренная среднемесячная инфляция (0,36%, а Правительство обещает снижение в 2017 году до 0,33%), в целом положительная динамика экономики и структурные изменения отраслей, укрепление банковского сектора, стабилизация рынка и отложенный потребительский спрос (накопления выросли за 2015-2016 годы на 25,6%) обосновывают дальнейшее снижение ключевой ставки и ставок по ипотеке, восстановление потребительского спроса, в том числе спроса на недвижимость.*

- *Учитывая высокую потребность, большие перспективы в ближайшие несколько лет имеют: производство энергетического оборудования и другие энергоёмкие производства, станкостроение, транспортное машиностроение, авиастроение, автомобилестроение, производство строительных машин и оборудования, оборудования химического производства, сельскохозяйственное машиностроение. Под это будут строиться новые энергоэффективные производственные комплексы, логистическая сеть, инженерно-транспортная инфраструктура. Параллельно значительное развитие получают городская инфраструктура и жилищно-коммунальная сфера.*

- *Значимость нефтегазовых отраслей страны сохранится и в будущем, учитывая количественную и географическую ограниченность природных ресурсов. В условиях расширяющегося мирового потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости их добычи рынки нефти и газа будут расти даже при развитии новых источников энергии. Востребованность*

энергоносителей и сырья сохранится с учетом цикличности развития мировой экономики (и политики), благодаря чему Россия имеет наиболее высокую инвестиционную перспективу. Учитывая обострение экономической и политической международной конкуренции, Россия движется в сторону большей экономической независимости.

- *Положительный тренд основных экономических показателей, наблюдаемый с начала 2016 года, указывают на то, что в 2017 году ВВП возрастет от 1,5 до 2,0%, а в 2020 году при условии стабилизации геополитической конъюнктуры достигнет 5% годового роста.*
- *Важнейшим фактором, подавляющим деловую активность и сдерживающим рост экономики, являются внешнеполитические события.*

1.13.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области за январь-апрель 2017 года⁵

Промышленное производство. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности составил в январе-марте 2017 года в Санкт-Петербурге 587 млрд рублей, что в действующих ценах на 11,7% больше соответствующего периода 2016 года, в Ленинградской области - 215 млрд рублей, на 3,2% больше.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года составил в Санкт-Петербурге - 102,0%, в Ленинградской области - 95,7%.

Строительство. В январе-марте 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось сокращение объема работ по виду деятельности "строительство": в городе выполнено работ на 65 млрд рублей, что на 9,1% меньше, чем в аналогичном периоде 2016 года; в Ленинградской области - на 10 млрд рублей, что на 17,1% меньше, чем за I квартал 2016 года.

Жилищное строительство. В Санкт-Петербурге в январе-марте 2017 года введено жилых домов на 24% больше, чем в январе-марте 2016 года, что составило 1,1 млн кв. м общей площади (23,4 тыс. квартир). В Ленинградской области объем введенного жилья снизился на 1,3% по сравнению с январем-мартом 2016 года и составил 851 тыс. кв. м (20,2 тыс. квартир).

Объекты производственной и социальной инфраструктуры. В январе-марте 2017 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие 27 объектов, в том числе 2 трансформаторные подстанции, водоводы и сети протяженностью 5,8 км, общетоварные склады общей площадью 2,0 тыс. кв. м, капитальные гаражи на 445 машино-мест, гостиницы в Петроградском и Центральном районах; бизнес-центры в Колпинском и Фрунзенском районах. В Ленинградской области введено в действие 50 объектов, в том числе здание для птичника по разведению индейки, газопроводы протяженностью 1,1 км, нефтеемкости - 240 куб. м, общетоварные склады общей площадью 31,2 тыс. кв.м, капитальные гаражи на 657 машино-мест.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в январе-марте 2017 года составил 17,1 млрд рублей или 100,3% к уровню января-марта 2016 года (годом ранее рост составил 103,4%).

В январе-марте 2017 года в хозяйствах всех категорий было произведено 95 тыс. тонн мяса (в живом весе), что на 3% больше, чем годом ранее, 153 тыс. тонн молока (на 2% больше), 757 млрд штук яиц (на 4% меньше).

Транспорт. В Санкт-Петербурге объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1,0 млн тонн, что на 18,3% больше, чем в I квартале 2016 года; в Ленинградской области - 2,4 млн тонн, на 17,6% больше.

Потребительские цены. В январе-марте 2017 года в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен составил 101,9% (в январе-марте 2016 года - 102,7%), в Ленинградской области - 101,2% (102,6%).

Прирост цен на продовольственные товары составил в Санкт-Петербурге 2,0%, в Ленинградской области - на 1,9%, что ниже прироста цен в 2016 году, соответственно, в 1,9 и 1,6 раза.

В I квартале наибольший прирост цен традиционно отмечался на плодоовощную продукцию: в городе - на 8,7%, в области - на 10,3% (в I квартале 2016 года - 11,0% и 10,4%, соответственно).

Прирост цен на непродовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 1,3%, в Ленинградской области - 0,9%.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге составил 297,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% меньше, чем в январе-марте 2016 года, в Ленинградской области -

⁵ Источник информации, сайт: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/ru/publications/news_issues/

82,3 млрд рублей, что на 2,2% больше. В структуре оборота розничной торговли Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары -64% (в январе-марте 2016 года - 62%), в области их доля составляла 54% против 48% годом ранее.

На 1 апреля 2017 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 95,1 млрд рублей, в Ленинградской области - 20,5 млрд рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 38 дней, в области на 36 дней. По сравнению с 1 апреля 2016 года объем товарных запасов увеличился в Санкт-Петербурге на 24,8%, в Ленинградской области на 21,0%.

Оборот общественного питания в Санкт-Петербурге составил 15,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,4% меньше, чем в январе-марте 2016 года, в Ленинградской области - 3,6 млрд рублей или на 5,0% меньше.

Финансы. На 1 марта 2017 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированный бюджет города исполнен с профицитом 0,1 млрд рублей, консолидированный бюджет области - с дефицитом 1,4 млрд рублей.

Доходы бюджета увеличились по сравнению с январем-февралем 2016 года в Санкт-Петербурге на 17,8%, в Ленинградской области - на 19,7% и составили, соответственно 56,3 млрд рублей и 11,2 млрд рублей. Расходы увеличились в городе на 16,9%, в области - на 5,5% и составили, соответственно, 56,2 и 12,6 млрд рублей.

Уровень жизни населения. В январе-феврале 2017 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, в Санкт-Петербурге снизились по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 5,6%, в Ленинградской области - увеличились на 0,7%; общий объем денежных доходов составил, соответственно, 336 млрд рублей и 92 млрд рублей.

Заработная плата. В январе-феврале 2017 года прирост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 10,1%, в Ленинградской области - 5,4% к уровню января-февраля 2016 года.

Реальная заработная плата в январе-феврале 2017 года по сравнению с январем-февралем 2016 года увеличилась в городе на 5,3%, в области - на 0,5%, в аналогичном периоде предыдущего года в Санкт-Петербурге возросла на 0,1%, в Ленинградской области отмечалось снижение на 4,8%.

Выводы:

- *В I квартале 2017 года в Санкт-Петербурге отмечалось увеличение объемов промышленного производства и жилищного строительства, в Ленинградской области незначительно увеличился объем продукции сельского хозяйства, а показатели промышленности и ввода жилья снизились.*
- *На потребительском рынке в Санкт-Петербурге третий год фиксируется снижение оборота розничной торговли, в Ленинградской области наметился устойчивый рост.*
- *В числе других позитивных тенденций продолжилось замедление роста потребительских цен, снижение числа зарегистрированных безработных и умеренный прирост реальной заработной платы.*

1.13.3. Краткие отраслевые обзоры

Обзор рынка компьютерной техники

Компьютеры являются фактически неотъемлемым элементом нынешней жизни. Рынок компьютерной техники в РФ настоящее время считается более сформированным розничным направлением и конкурентоспособным. В последние годы, высокоинтенсивный рост сегмента домашней электроники обусловлен потребительской активностью населения, связанной с улучшением общего благосостояния. С другой стороны — непрерывное возникновение на рынке принципиально новых образцов техники, вследствие бурного формирования инновационного, научно-технического прогресса способствует понижению жизненного цикла потребительских товаров, повышая частоту их обновления.

Общепринятыми фаворитами в изготовлении комплектующих для персональных компьютеров считаются государства азиатского региона, а кроме того Соединенные Штаты Америки, где высокотехнологичным отраслям экономики уделяется особый интерес. В Российской Федерации данное направление плохо сформировано, и фактически отсутствуют изготовители комплектующих для персональных компьютеров.

Основными поставщиками на российский рынок компьютерной техники являются: Acer; ASUS; HP; Samsung; Lenovo. Основными поставщиками компьютерной периферии (клавиатуры, мыши, наушники, гарнитуры, акустические системы и т.д.) являются Genius, Logitech, Microsoft и др.

В Российскую Федерацию компьютерную технику поставляют производители Китая, США, Чехии, Германии, Тайваня, Таиланда, Венгрии, Японии, Ирландии, Мексики и других стран. За последние 6 лет объем поставок китайской продукции постоянно увеличивался, и вырос в четыре раза в абсолютном

выражении, а его доля в общем российском импорте выросла в полтора раза — примерно до 80 % от всего объема импорта.⁶

23 мая 2017 года аналитики IDC представили отчет по российскому рынку персональных компьютеров. Продажи этой техники выросли благодаря снижению спроса на мобильные устройства и улучшению ситуации в экономике.

Согласно данным экспертов, в первом квартале 2017 года на российский рынок поступило около 971 тыс. настольных и портативных ПК, что на 18,3% превосходит показатель годичной давности.

Рост поставок персональных компьютеров во многом связан с продолжающимся укреплением рубля и постепенным восстановлением экономики, — говорит старший аналитик IDC Наталья Виноградова. Снижение инфляции затормозило спад реальных доходов населения. Потребительский спрос по итогам первого квартала оставался слабым. У потребителей сохраняется склонность к сбережениям при пока еще достаточно неустойчивой динамике доходов.

По словам Виноградовой, раньше компьютерный рынок падал из-за популярности смартфонов и планшетов. В 2017 году планшетный сегмент продолжил демонстрировать отрицательную динамику, а рынок смартфонов постепенно достигает насыщения. Кроме того, восстановлению потребительского спроса на ПК способствуют игровые модели и появление новых форм-факторов оборудования.

В январе-марте 2017 года лидером российского рынка компьютеров осталась Lenovo с долей в размере 22,8%. Следом расположились:

- HP Inc. (22,3%);
- Acer (10,9%);
- ASUS (7,2%);
- Dell (6,6%).

Из отчета IDC также следует, что в первом квартале 2017 года поставки десктопов в РФ составили 375 тыс. штук, снизившись на 4,5% в годовом исчислении. Поставки моноблоков подскочили на 38,3%.

Сегмент ноутбуков увеличился на 39,3% по сравнению с результатом первого квартала 2016 года. Поставки достигли 596 тысяч штук. Наибольшее количество ноутбуков, поставленных на российский рынок за отчетный период, выпущены под брендом HP Inc.⁷

Вторичный рынок компьютерной техники развивается опережающими темпами, потому что желающих продать и купить частично выработавшие свой ресурс компьютеры по выгодным ценам становится всё больше.

Подержанные компьютеры стоят гораздо дешевле новых, причём, даже если их состояние можно оценить на «пятерку». Дело в том, что компьютерная техника, как товар, который быстро устаревает и морально изнашивается, теряет почти половину стоимости уже за первые полгода её эксплуатации. За это время компьютеры не успевают износиться, и с технической точки зрения остаются такими же, как только что после покупки. На этом и хотят «сыграть» покупатели, желающие приобрести компьютеры «с небольшим пробегом» почти за полцены. Купить компьютерную технику б/у сегодня можно с рук – по частным объявлениям в газете, или же, обратившись в одну из специализированных компаний, которые занимаются скупкой и перепродажей системных блоков, мониторов и прочей «периферии». Второй вариант является более предпочтительным в силу его выгоды и безопасности.

Выводы:

• Основными поставщиками на российский рынок компьютерной техники являются: Acer; ASUS; HP; Samsung; Lenovo.

• Продажи этой техники выросли благодаря снижению спроса на мобильные устройства и улучшению ситуации в экономике.

• В 2017 году планшетный сегмент продолжил демонстрировать отрицательную динамику, а рынок смартфонов постепенно достигает насыщения.

• В январе-марте 2017 года лидером российского рынка компьютеров осталась Lenovo с долей в размере 22,8%.

⁶Источник информации на сайте: <https://nauchforum.ru/node/5457>

⁷Источник информации на сайте: <http://www.tadviser.ru/index.php>

• В первом квартале 2017 года поставки десктопов в РФ составили 375 тыс. штук, снизившись на 4,5% в годовом исчислении. Поставки моноблоков подскочили на 38,3%.

• Сегмент ноутбуков увеличился на 39,3% по сравнению с результатом первого квартала 2016 года.

• Вторичный рынок компьютерной техники хорошо развит, это связано прежде всего с тем, что компьютерная техника быстро устаревает и морально изнашивается и теряет половину стоимости за первые пол года, но с технической точки зрения остается такой же как новая.

Обзор рынка модульных зданий⁸

В последние годы рынок блок-контейнеров и модульных зданий в России переживает период подъема. Ассортимент разработанных и поставляемых на рынок изделий этого типа включает в себя широкую гамму модулей — от бытовых, стандартных, до тяжелых, специализированных.

Сфера применения блок-контейнеров разнообразна: они используются в строительном секторе в качестве временных жилых помещений, офисно-бытовых городков, санитарных и технических помещений, складских блоков, пунктов охраны, торговых павильонов и т. д. В связи с этим очевидно, что динамика увеличения объемов производства блок-контейнеров зависит от динамики строительного сектора России в целом. По данным Росстата общая площадь введенных в эксплуатацию помещений жилого назначения в 2016 году выросло по сравнению с 2015 годом на 15%.

Перечень компаний, предлагающих блок-контейнеры различного класса, достаточно широк. Условно, весь рынок блок-контейнеров можно разделить на 3 основных сегмента:

1. сварные блок-контейнеры (не разборный каркас, не стыкуется с модулями других производителей, установка только в один этаж) — по цене от 100 до 150 тыс. руб. за единицу
2. легкие блок-контейнеры (разборный каркас, не стыкуется с модулями других производителей, установка только в один этаж) — по цене от 150 до 200 тыс. руб. за единицу
3. универсальные разборные модули европейского класса — по цене от 200 тыс. за единицу

Отдельно стоит выделить рынок деревянных бытовок по цене от 40 до 100 тыс. руб. за единицу, которые ошибочно называют «блок-контейнерами». Производителей бытовок огромное количество, что безусловно связано с низкой стоимостью изделий.

Компаний, выпускающих качественные блок-контейнеры европейского уровня, не так много. Распределение сил на рынке следующее:

1. Лидирующее место (30 % рынка европейских модулей) занимает компания Containex, имеющая заводы как в России, так и в Европе. Производительность этой компании 500 единиц блок-контейнеров в месяц. Учитывая тот факт, что основное производство находится в Европе, стоимость блок-контейнеров этого производителя напрямую зависит от колебаний курса евро
2. Второе место по выпуску блок-контейнеров (15 % рынка европейских модулей) занимает российский производитель ООО «МПК Сталь» Производительность этой фирмы — 250 блок-контейнеров в месяц. Качество производимой продукции превышает качество блок-контейнеров Containex, в чем можно убедиться, совершив экскурсию на завод ООО «МПК Сталь», находящийся по адресу Калужская обл., Малоярославецкий р-н, с. Маклино, ул. Кирова, вл. 10.
3. Оставшуюся часть рынка делят между собой примерно в равных долях (в среднем 5 % рынка европейских модулей) около 10 компаний с производительностью около 50—100 блок-контейнеров в месяц.

Анализ рынка блок-контейнеров в России показывает, что стратегических производителей блок-контейнеров, соответствующих европейскому качеству, совсем немного. Реально из всех компаний можно выделить всего 2 компании, которые заслуживают внимания — ООО «МПК Сталь» и Containex. Но учитывая тот факт, что Containex большую часть блок-контейнеров производит за границей и соответственно зависит от курса евро, производство блок-контейнеров МПК Сталь находится в более выгодном экономическом положении — к примеру, повышение курса евро в марте-апреле 2015 года заставило компанию Containex поднять стоимость блок-контейнеров на 4 %, в то время, как на блок-контейнеры МПК Сталь отпускные цены не изменились.

Степень конкуренции на рынке модульных зданий в регионах России различна. Наибольшее число производителей сосредоточено в Центральном, Северо-Западном и Уральском федеральных округах.

На вторичном рынке бывшие в употреблении модульные здания хорошо востребованы. Основные причины востребованности:

⁸ Источник информации на сайте: <http://www.mpkmk.com/news/88/>

1. Выгодная цена. Блок-контейнер бу гораздо дешевле, чем точно такое же новое сооружение.
2. Долговечность. Срок службы металлической строительной бытовки очень долг и даже если она не новая, вполне может прослужить еще минимум 10 лет.
3. Наличие необходимых вам коммуникаций.

Существует вариант подобрать бытовку бу недорого, максимально подходящую вашим потребностям. Не нужно думать о том, как обеспечить теплоизоляцию или электрическую проводку – ведь в вагончике, который когда-то уже использовали для подобных целей, это уже есть. Для сравнения: цена новой бытовки с утеплителем и электричеством размером 6х2,4 м стоит порядка 70 000 руб., на вторичном рынке подобная бытовка будет стоить до 40. 000 в хорошем состоянии

Выводы:

- *В последние годы рынок блок-контейнеров и модульных зданий в России переживает период подъема. Ассортимент разработанных и поставляемых на рынок изделий этого типа включает в себя широкую гамму модулей*

- *По данным Росстата общая площадь введенных в эксплуатацию помещений жилого назначения в 2016 году выросло по сравнению с 2015 годом на 15%.*

- *Анализ рынка блок-контейнеров в России показывает, что стратегических производителей блок-контейнеров, соответствующих европейскому качеству, совсем немного. Реально из всех компаний можно выделить всего 2 компании, которые заслуживают внимания — ООО «МПК Сталь» и Containex.*

- *Наибольшее число производителей сосредоточено в Центральном, Северо-Западном и Уральском федеральных округах.*

- *На вторичном рынке бывшие в употреблении модульные здания хорошо востребованы.*

1.14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (далее НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости. Наиболее эффективное использование (далее НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости. В любой текущий момент времени максимальная стоимость движимого имущества соответствует наиболее эффективному использованию движимого имущества, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, определяется как наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся юридически допустимым, физически осуществимым, экономически целесообразным (т.е. способным приносить доход) и максимально эффективным с финансовой точки зрения, в результате которого, стоимость оцениваемых объектов будет максимальной.

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

Юридическая допустимость: Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования оцениваемого оборудования по ее прямому назначению.

Физическая осуществимость: критерий физической осуществимости – размер, форма, год выпуска, состояние.

Экономическая целесообразность: анализ наличия спроса по каждому из предложенных вариантов использования.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно сведениям об Объектах оценки – все объекты работоспособны, и находятся в удовлетворительном техническом состоянии – т.е. анализа на предмет выбора – использовать объекты по

назначению, или утилизировать, проводить не требуется. Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования Объектов оценки принимается текущее – т.е. эксплуатация по назначению.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с федеральным стандартом оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, аналогичный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

2.1.1. Описание затратного подхода

Стоимость объекта определяется разницей между затратами на новое строительство и потерей стоимости за счет накопленного износа. Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений.
- Определение накопленного износа улучшений.
- Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка производится из затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами. Самые распространенные из них:

- методы количественного анализа: базисно - индексный и ресурсный методы;

- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод сравнительной единицы (метод укрупненных показателей);
- экспертно-аналитический метод.

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает в себя физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации, разложения (ветхости), коррозии или конструктивных дефектов сооружения, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание – является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

2.1.2. Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту, а не по оцениваемой собственности.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1) Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

2) Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

3) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

2.1.3. Описание доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от его коммерческой эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки доходным подходом:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа продаж продукции, изготовленной с применением аналогичной технологии;
2. Оценка потерь от неполной загрузки и невзысканных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому объекту. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход;
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В рамках доходного подхода стоимость объекта оценки может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации. Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки объектов, генерирующих регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

Наиболее вероятным источником получения прямого дохода от движимого имущества (не рассматривая ситуацию, когда имущество является частью определенной технологической цепочки или бизнеса, т.к. тогда возникает проблемы выделения доли денежного потока генерируемого объектом оценки) является сдача его в аренду.

2.1.4. Выбор подхода к оценке

При выборе подхода и метода расчетов учитываются как цели и задачи оценки, так и особенности оцениваемых объектов.

Затратный подход

Принимая во внимание наличие необходимых исходных данных, Оценщик принял решение использовать затратный подход при определении рыночной стоимости части Объектов оценки (2 блок-контейнера БК-1).

Сравнительный подход

Оценщик изучил информацию о продаже подобного имущества на вторичном рынке, размещенную в сети Интернет. В ходе анализа полученной информации, Оценщик пришел к выводу, что вторичный рынок оцениваемого имущества развит достаточно хорошо и удалось найти достаточно близкие аналоги для Объектов оценки для применения методов сравнительного подхода.

Доходный подход

Наиболее вероятным источником получения прямого дохода от объектов имущества является его сдача в аренду. Анализ рынка показал, что сдача в аренду имущества, аналогичного оцениваемому не практикуется, т.е. отсутствует рыночная информация о возможных размерах арендных ставок. Исходя из вышеизложенного, доходный подход оценщиком не применялся.

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

Последовательность определения стоимости

С целью определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках Затратного подхода Оценщиком осуществлялись следующие действия:

1. Определение затрат на воспроизводство или замещение (затрат на создание).
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.
5. Определение стоимости движимого имущества путем уменьшения затрат на создание на величину физического износа, функционального и экономического устареваний.

Подробное описание данных этапов процесса оценки применительно к объекту оценки приведено далее.

1. *Определение затрат на создание*

Определение затрат на создание движимого имущества проводится с применением двух групп:

- Методы, основанные на способах прямого определения затрат;
- Методы, основанные на способах косвенного определения затрат.

2. *Определение стоимости движимого имущества с учетом накопленного износа*

На данном этапе из полученных затрат на создание вычитается величина накопленного износа. Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта, его функционального устаревания и влияния внешних факторов. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, они подразделяются на три типа: физический износ, функциональное устаревание, и экономическое устаревание. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на две составляющие: устранимую и неустраимую. Устранимый износ - это та часть общего износа объекта, которая может быть устранена путем проведения ремонта или модернизации объекта, причем "устранение" является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его собственности, не меньше затрат на устранение износа". Неустраимый износ — это часть общего износа объекта, которая не подлежит устранению в силу технической невозможности или экономической нецелесообразности. Экономическое устаревание практически всегда является неустраимым. При определении накопленного износа Объекта оценки, для которых существует активный рынок, Оценщик исходит из имеющейся рыночной информации, отражающей влияние износа на стоимость таких объектов.

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости, связанная с частичной или полной потерей элементами машин и оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или нарушений правил эксплуатации.

Актуальность учета физического износа при оценке машин и оборудования проистекает из следующих особенностей этого вида оценки:

- относительно короткий (по сравнению с объектами недвижимости) срок жизни объекта;
- существенное влияние величины износа на стоимость объекта (как правило, величина физического износа составляет десятки процентов от стоимости объекта).

Таблица 5. Виды физического износа

| Класс. признаки | Вид износа | Примечания |
|--------------------|---------------------------|--|
| внешнее проявление | <i>Механический</i> | Снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности) |
| | <i>Абразивный</i> | Появление царапин и задигов на сопрягаемых поверхностях |
| | <i>Усталостный износ</i> | Ведет к появлению трещин, излому деталей |
| | <i>Заедание</i> | Проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей |
| | <i>Коррозийный износ</i> | Проявляется в окислении изнашиваемой поверхности |
| причины износа | <i>Износ первого рода</i> | Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации |
| | <i>Износ второго рода</i> | Износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д. |

| Класс. признаки | Вид износа | Примечания |
|------------------------------------|-----------------------|---|
| время протекания | <i>Непрерывный</i> | Это постепенное снижение технико-экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации |
| | <i>Аварийный</i> | Это быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной |
| степень и характер распространения | <i>Глобальный</i> | Износ, распространяющийся на весь объект в целом |
| | <i>Локальный</i> | Износ, в разной степени поражающий различные детали и узлы объекта |
| возможность устранения | <i>Устранимый</i> | Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано. |
| | <i>Неустранимый</i> | Износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям |
| форма проявления | <i>Технический</i> | Это снижение фактических значений технико-экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными |
| | <i>Конструктивный</i> | Это ухудшение защитных свойств внешних покрытий |

По мере эксплуатации оборудования потребительские свойства снижаются при возрастании физического износа. Это происходит за счет того, что с увеличением износа уменьшается фактическая производительность оборудования, увеличиваются затраты на эксплуатацию и техническое обслуживание. Существующие методы расчёта физического износа оборудования приведены в следующей таблице.

Таблица 6. Методы расчета износа

| Экспертные методы | Экономико-статистические методы | Экспериментально-аналитические методы |
|---|--|--|
| Основываются на суждении специалиста или самого оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его: <ul style="list-style-type: none"> • внешнего вида; • условий эксплуатации и других факторов. | Основываются на имеющейся информации об эксплуатации и экономических показателях объекта оценки. | Основывается на данных технико-экономической и технологической документации и данных, полученных в результате испытаний оцениваемого объекта. |
| Метод срока экономической жизни Метод экспертизы | Метод снижения доходности Метод стадии ремонтного цикла | Метод снижения потребительских свойств (частный случай – метод потери производительности) Метод поэлементного расчета Прямой метод (метод «прямого денежного измерения») |

Метод экономической жизни

Этот метод основан на том, что главный фактор физического износа – продолжительность срока службы оборудования в сопоставлении с его нормативным сроком службы. Нормативный срок службы устанавливается изготовителем оборудования исходя из наиболее рационального режима работы, и соблюдения правил эксплуатации и записывается в эксплуатационной документации на оборудование. При отсутствии такой информации, используются данные о нормативном сроке службы из Постановления Правительства РФ от 01 января 2002 г. № 1 (в редакции Постановления Правительства РФ от 09.07.2003 г. №415, от 08.08.2003 г. № 416).

Физический износ определяется по формуле:

$$\Phi_{\text{и}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{н}} * 100\%, \text{ где:}$$

$\Phi_{\text{и}}$ – физический износ;

$T_{\text{эф}}$ – эффективный возраст объекта оценки на дату оценки;

$T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы объекта оценки.

$$T_{\text{эф}} = T_{\text{хр}} * K1 * K2, \text{ где:}$$

$T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст объекта оценки;

$K1$ - коэффициент, учитывающий сменность работы;

$K2$ - коэффициент, учитывающий степень загрузки машины;

Метод экспертизы состояния

Для определения физического износа методом экспертизы состояния оценщиком использовалась шкала для определения физического износа в зависимости от технического состояния оцениваемого оборудования.

Таблица 7. Экспертная шкала значений износа машин и оборудования⁹

| Состояние оборудования | Характеристика физического состояния | Остаточ. срок службы, % | Коэффициент износа, % |
|-------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| Новое | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии | 100 | 0 |
| | | 95 | 5 |
| Очень хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 90 | 10 |
| | | 85 | 15 |
| Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 80 | 20 |
| | | 75 | 25 |
| | | 70 | 30 |
| | | 65 | 35 |
| Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др. | 60 | 40 |
| | | 55 | 45 |
| | | 50 | 50 |
| | | 45 | 55 |
| 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 | 40 | 60 |
| | | 35 | 65 |
| | | 30 | 70 |
| | | 25 | 75 |
| Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов, основных агрегатов | 20 | 80 |
| | | 15 | 85 |
| 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 | 10 | 90 |
| | | 2,5 | 97,5 |
| | | 0 | 100 |

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание - это потеря стоимости объекта из-за несоответствия его потребительских качеств современным рыночным требованиям (снижения полезности). Алгоритмы вычисления функционального устаревания в зависимости от его вида сведены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Алгоритмы вычисления функционального устаревания

| Причина износа | Устранимое функциональное устаревание | Неустранимое функциональное устаревание |
|------------------------------------|---|--|
| Установка дополнительных элементов | Затраты на установку элемента на момент и в месте оценки минус затраты на установку элемента на момент оценки на заводе | Капитализированная чистая потеря дохода, возникающая вследствие отсутствия элемента, минус стоимость элемента с установкой на заводе |
| Замена, модернизация элементов | Затраты на создание существующего элемента, минус его физический износ и стоимость возврата материалов, плюс затраты на демонтаж существующего, плюс затраты на монтаж нового элемента на момент и в месте оценки, минус затраты на монтаж элемента на заводе | Капитализированная чистая потеря дохода, возникающая вследствие наличия старого элемента, минус разница стоимостей объектов с новым и старым элементами, с учетом износа старого элемента |
| Сверхулучшения | Затраты на создание сверхулучшений, минус физический износ и стоимость возврата материалов, плюс затраты на демонтаж сверхулучшения | Затраты на создание сверхулучшения, минус его физический износ и текущая добавленная стоимость, получаемая за его счет, плюс текущая стоимость издержек, связанных с наличием сверхулучшения |

При расчете устранимого функционального устаревания следует учитывать возможность возникновения дополнительных затрат, связанных с проведением мероприятий по ремонту/реконструкции в условиях действующего предприятия из-за нарушения режима функционирования предприятия.

Анализ изложенных алгоритмов позволяет установить, что при устранимом функциональном износе при замене/модернизации элементов стоимость демонтажа, возврат материалов, разница в монтаже при создании объекта и его модернизации частично взаимокompенсируются и результат является малой величиной по сравнению с остаточной стоимостью заменяемого элемента.

⁹Источник информации: Учебное пособие «Оценка машин и оборудования» под ред. В.П. Антонова, Москва, 2005 г.

В отношении производственных объектов вариант со сверхулучшениями возможен при существенных изменениях технологии производства. Избыточные производственные мощности из-за снижения уровня загрузки рассматриваются при определении экономического устаревания.

В отношении технологических машин и оборудования функциональное устаревание, как правило, проявляется в результате изменений в дизайне, использовании новых материалов и усовершенствовании технологии создания Объектов оценки, в результате чего могут иметь место следующие варианты:

а) более низкая цена имеющегося на рынке на дату оценки технологического оборудования, которое обладает сопоставимыми с оцениваемым потребительскими качествами;

б) современные аналоги при сопоставимой цене могут иметь более высокую производительность, более низкие показатели потребления энергии, материалов и т.д., что приводит к меньшим эксплуатационным затратам;

в) появление нового оборудования, способного производить более качественную продукцию, что предоставляет возможность увеличения доходов бизнеса за счет увеличения объемов продаж при неизменных ценах, или наоборот.

Анализ тенденций научно-технического прогресса свидетельствует о том, что его развитие следует прежде всего вариантам б) и в). Вариант а), как правило, может иметь место только для технологических "новинок", которые только появились на рынке и на которые начинает воздействовать конкурентное давление аналогов.

Таблица 9. Величины функционального устаревания в зависимости от типа оборудования¹⁰

| Тип оборудования | | Величина устаревания, % |
|--|--|-------------------------|
| Оборудование, прямые аналоги по которому на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользуются устойчивым спросом на данном сегменте рынка. | | 0% |
| Оборудование, аналоги которого выпускаются на дату оценки | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-5% |
| | модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества | 5-10% |
| Оборудование, прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки | выпускаются аналоги входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим, экологическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей. | 10-20% |
| | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу), но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим, экологическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-30% |

Определение экономического устаревания

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Как известно из теории оценки, экономическое устаревание объекта оценки представляет собой потерю в стоимости, обусловленную воздействием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими, внутриотраслевыми и локальными причинами, в том числе:

- сокращением спроса на определенный вид продукции;
- сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций;
- изменениями в федеральном, местном законодательстве и иными причинами правового характера;
- прочими разнообразными факторами.

Экономическое устаревание возникает под влиянием внешних по отношению к объекту оценки причин и приводит к неполному использованию объекта, что ведет к снижению уровня доходов, приносимых им владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют

¹⁰ Источник информации: Учебное пособие «Оценка машин и оборудования» под ред. В.П. Антонова, Москва, 2000 г.

экономическим устареванием. Экономическое устаревание зависит от влияния чрезвычайно большого числа факторов, одним из важнейших является фактор перехода на вторичный рынок:

Одним из таких факторов является влияние вторичного рынка, выраженное в эффекте снижения товарной стоимости. Эффект снижения товарной стоимости в результате перемещения товара из сферы юрисдикции поставщика в сферу юрисдикции потребителя описал Майкл Портер при описании движущих сил рынка, одной из которых является влияние поставщиков и потребителей. Такое снижение (обесценение товара) является следствием влияния поставщика-производителя. Производитель является коммерческой организацией и при надлежащей конъюнктуре рынка получает свои проценты прибыли при продаже готовых изделий. Так же внешний износ на вторичном рынке может быть обусловлен потерей гарантийного обслуживания и повышением рисков при эксплуатации изделия, наличием на вторичном рынке изделий, производство которых и запчастей к ним прекращено (изменились внешние условия) в связи с чем повышаются риски при эксплуатации изделий. Ниже представлена таблица экономического устаревания в зависимости от ликвидности движимого имущества.¹¹

Таблица 10. Величины экономического устаревания в зависимости от ликвидности имущества

| Степень ликвидности имущества | Характеристика экономической ситуации | Оценка экономического устаревания, % | |
|---|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| | | Медиана (по выборке) | Среднее значение (по выборке) |
| <i>Ликвидное, с активным первичным и вторичным рынком</i> | Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов | 0 | 1 |
| <i>Среднеликвидное, с активным первичным рынком и незначительным спросом и предложением на вторичном рынке</i> | Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке | 10 | 11 |
| <i>Среднеликвидное, с активным первичным рынком и неразвитым вторичным рынком</i> | Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Единичное количество объектов-аналогов на вторичном рынке. | 20 | 22 |
| <i>Ликвидность ниже среднего, с развитым первичным рынком и единичным спросом и предложением на вторичном рынке</i> | Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Единичный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов | 30 | 32 |
| <i>Условно-ликвидное, с ограниченным спросом на первичном рынке и отсутствующим или закрытым вторичным рынком</i> | Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один-два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой | 50 | 49 |
| <i>Оборот продукции запрещен</i> | Спрос на оборудование отсутствует в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции | 100 | 94 |

Сумма износа и устареваний.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и устареваний, то, наряду с указанными частными его видами, учитывают также сумму износа и устареваний, т.е. суммарные потери стоимости, рассчитываемые по формуле:

И сумм. = 1-(1-Иф) x (1-У фун) x (1- У экон) [1.], где:

Ифиз – степень физического износа в относительных величинах;

У фун – степень функционального устаревания в относительных величинах.

У экон - степень экономического устаревания в относительных величинах.

Определение затрат на замещение Объекта оценки.

¹¹ Источник информации: Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 3. - Режим доступа: <http://www.science-education.ru/109-9384>

На данном этапе определяется стоимость создания объекта "как нового" (в современных условиях и уровне цен), которая отражает рыночные цены на Объекты оценки. Результат реализации этого этапа отвечает на вопрос о том, сколько бы стоило оцениваемое имущество, если бы оно не было подвержено влиянию каких-либо видов износа. Оценщиком были использованы цены новых идентичных или близким по основным качествам налогов, взятые из сети интернет (см. Приложение II).

Определение физического износа

В рамках данной работы определение физического износа проводилось на основании метода экспертизы состояния по данным вышеприведённой методики – по данным Заказчика

Определение и учет величины функционального устаревания

Функциональное устаревание не выявлено

Определение величины экономического устаревания.

Экономическое устаревание не выявлено.

Определение итоговой стоимости Объекта оценки, с учетом величины суммы износа и устареваний.

После определения стоимости замещения и величины износов и устареваний, была определена итоговая стоимость Объектов оценки. Вышеописанный процесс определения исходных данных, расчет затрат на замещение Объектов оценки и расчёт рыночной стоимости представлен в следующей таблице

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости части Объектов оценки в рамках Затратного подхода

| № п/п | Наименование | Источник информации в сети Интернет | Затраты на замещение (восстановление) с учетом НДС, руб. | Затраты на замещение (восстановление) без НДС, руб. | Физ. износ, % | Функц. устар., % | Эконом. устар., % | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------|---------------------|---|--|---|---------------|------------------|-------------------|----------------------------------|
| 1 | Блок контейнер БК 1 | http://gorod-bitovok.ru/ | 50 900 | 43 136 | 60% | 0% | 0% | 17 254 |
| 2 | Блок контейнер БК 1 | http://gorod-bitovok.ru/ | 50 900 | 43 136 | 60% | 0% | 0% | 17 254 |
| | Итого | | | | | | | 34 508 |

2.2.2. Определение рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход использовался для определения рыночной стоимости только того имущества, для которого была получена информация о сопоставимых объектах – аналогах на вторичном рынке.

Для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества Оценщик использовал метод одного аналога, в соответствии с которым при недостаточном количестве объектов-аналогов для определения рыночной стоимости, выбирается один с максимально близкими характеристиками и на основе его цены делается вывод о стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода расчет производится в два этапа, на первом этапе были устранены различия между объектами сравнения и объектами оценки в следующих ценообразующих характеристиках (критериях сравнения) (корректировки первой группы):

- **Тип передаваемых прав:** корректировка по этому критерию учитывает влияние объема передаваемых прав на результат оценки. Корректировка на состав, тип передаваемых прав не проводилась, так как данная характеристика аналогична для оцениваемых объектов и объектов-аналогов (передаются права собственности);
- **Условия финансирования:** при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи не проводилась, поскольку данные характеристики аналогичны для рассматриваемых объектов и объектов аналогов;
- **Условия сделки:** типичные;
- **Условия рынка (скидка на торг):** корректировка представляет собой разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Все отобранные объекты аналоги представляют собой предложения по продаже, соответственно, должна быть проведена корректировка на параметр цена сделки/предложение. Это вызвано тем, что продавец всегда завышает цену предложения, предполагая некоторую скидку при продаже. Корректировки на торг были определены по данным работы «Результаты опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога», опубликованной на официальном сайте Ассоциации банков Северо-Запада (источник по ссылке: http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518).

Объекты оценки относятся к стандартному оборудованию. Величина скидки на торг принята равной среднему значению (МЕДИАНА) из указанных диапазонов 20% для стандартного оборудования.

- **Условия рынка (время продажи):** так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

На втором этапе устранялись отличия объектов оценки от объектов-аналогов в величине физического износа.

Корректировка на физический износ.

Корректировка на физический износ была определена на основании следующей формулы:

$$K_{\text{ФИ}} = \left(\frac{1 - \text{ФИ}_{\text{ОО}}}{1 - \text{ФИ}_{\text{ОА}}} \right) - 1 \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{ФИ}}$ - корректировка на физический износ, %;

$\text{ФИ}_{\text{ОО}}$ - физический износ объекта оценка;

$\text{ФИ}_{\text{ОА}}$ - физический износ объекта-аналога.

Физический износ Объектов оценки был определен на основании данных о техническом состоянии методом экспертизы состояния, изложенным выше в рамках затратного подхода. Аналогичным образом был определен физический износ для объектов-аналогов. Ниже в таблицах приведен расчет корректировки на физический износ между объектами оценки и объектами-аналогами.

После проведения корректировок и вычисления валовой корректировки определялась рыночная стоимость Объектов оценки.

Ниже приведены расчетные таблицы в рамках сравнительного подхода.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

| № п/п | Наименование | Наименование аналога | Источник информации в сети Интернет | Цена аналога по данным вторичного рынка, без учета НДС, руб. | Цена аналога по данным вторичного рынка, без НДС, руб. | Скидка на торг, % | Скорректированная цена объекта-аналога без НДС, руб. | Физ. Износ объекта оценки, % | Физ. Износ объекта-аналога, % | Корректировка на физический износ объекта-аналога, % | Валовая корректировка, руб. | Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб. |
|-------|---------------------|---|---|--|--|-------------------|--|------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------|---|
| 1 | Системный блок RW | Системный Блок для Офиса на базе процессора Intel | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/nastolnye_kompyutery/sistemnyy_blok_dlya_ofisa_na_baze_processora_intel_1191314957 | 5 000 | 4 237 | 20% | 3 390 | 60% | 50% | -20% | -678 | 2 712 |
| 2 | Монитор NEC | Монитор NEC 15 дюймов | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/monitor_nec_15_dyuymov_561176738 | 1 000 | 847 | 20% | 678 | 60% | 50% | -20% | -136 | 542 |
| 3 | Клавиатура Logitec | Клавиатура Logitec | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/besprovodnaya_klaviatura_logitech_bez_peredatchika_835539869 | 200 | 169 | 20% | 135 | 60% | 50% | -20% | -27 | 108 |
| 4 | Мышь Genius | Мышь Genius | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/mysh_genius_1118018644 | 50 | 42 | 20% | 34 | 60% | 50% | -20% | -7 | 27 |
| 5 | Блок контейнер БК 1 | Блок-контейнер БК-1 | https://countrystroj.ru/product/bytovka-bu-62424/ | 35 000 | 29 661 | 20% | 23 729 | 60% | 40% | -33% | -7831 | 15 898 |
| 6 | Блок контейнер БК 1 | Блок-контейнер БК-1 | https://countrystroj.ru/product/bytovka-bu-62424/ | 35 000 | 29 661 | 20% | 23 729 | 60% | 40% | -33% | -7831 | 15 898 |
| | Итого | | | | | | | | | | | 35 186 |

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

3.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке, определяются по следующим критериям:

- достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как результат оценки определенного класса, Оценщик применил те, которые из них наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам. Рыночная стоимость при оценке объекта движимого имущества предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта движимого имущества. Итоговая стоимость объекта движимого имущества составляет средневзвешенную величину между величинами рыночной стоимости, рассчитанными в рамках применяемых подходов. Для принятия окончательного решения о стоимости объекта оценки необходимо взвесить преимущества и недостатки каждого использованного подхода. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные величины стоимости, будут пересчитаны в итоговую рыночную стоимость объекта оценки. Для расчета размеров весов использованных подходов были проведены следующие вычисления:

- создается матрица (таблица) факторов, каждому из подходов присваивается баллы в соответствии с пятью основными критериями;
- производится суммирование баллов каждого подхода;
- находится сумма баллов всех использованных подходов;
- определяется расчетный вес подхода как отношение суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов;
- полученные рассчитанные весовые соотношения подходов округляются в целях использования данных весов для согласования;
- на основании полученных весов рассчитывается согласованная итоговая стоимость объекта путем умножения полученной в рамках данного подхода величины стоимости на округленный вес подхода.

Расстановка баллов производилась в соответствии со следующей таблицей кодировки степени соответствия результатов расчета использованных подходов каждому критерию.

Таблица 13. Значения баллов в зависимости от степени соответствия результатов расчета в рамках использованного подхода каждому критерию

| Степень соответствия критерию | Баллы |
|-------------------------------|-------|
| Очень низкая | 1 |
| Низкая | 2 |
| Средняя | 3 |
| Высокая | 4 |
| Очень высокая | 5 |

При согласовании результатов расчета использовались следующие критерии согласования¹²:

- достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты;
- способность подхода учитывать структуру специфичных ценообразующих факторов;
- учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- обоснованность доказательств, приводимых в ходе расчетов по каждому из подходов.

Основываясь на доступной информации, Оценщик пришел к следующим весовым коэффициентам.

Таблица 14. Расчет весовых коэффициентов для двух подходов

| Критерий | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|--|------------------|----------------------|-----------------|
| | Баллы | | |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 4 | 4 | - |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта | 1 | 4 | - |
| Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки | 1 | 3 | - |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 2 | 5 | - |
| Обоснованность доказательств, приводимых в ходе расчетов по каждому из подходов | 4 | 5 | - |
| Итого сумма баллов подхода | 9 | 21 | 0 |
| Применение подхода | Применялся | Применялся | Не применялся |
| Общая сумма баллов | 30 | | |
| Вес подхода, % | 30% | 70% | - |

Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, рыночная стоимость которого определялась в рамках различных подходов, определялась по формуле:

$$\text{Ср.взв.} = (\text{Ст.затр.} * 0,30 + \text{Ст.сравн.} * 0,70)$$

В следующей таблице приведен результат расчета согласованной стоимости оцениваемых объектов, рыночная стоимость которых определялась в рамках различных подходов оценки с использованием полученных весовых коэффициентов. Отметим, что затратным подходом считались не все оцениваемые позиции, в силу недостаточности информации для расчетов затрат на замещение. Так же оценщиком было рассчитано соотношение цен, полученных затратным и сравнительным подходами, если данное соотношение составляло более 30%, то предпочтение отдавалось подходу прямого сравнения продаж. Это связано с тем, что в связи со сложившейся экономической ситуацией, повышением курса рубля, произошло значительное удорожание всех товаров и услуг на первичном рынке, поэтому стоимости, полученные затратным подходом даже с учетом износов могут быть завышенными.

¹²Учебно-методическое пособие "Основы оценки стоимости недвижимости", Башкатов В. С., Бузова И. А., 2005.

Таблица 15. Результат согласования стоимости

| № п/п | Наименование | Затратный подход | Сравнит. подход | Разность между подходами | Согласованная стоимость без НДС, руб. | Согласованная стоимость без НДС, округленно, руб. | Справочно: Согласованная стоимость с учетом НДС, руб. |
|-------|----------------------|------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 1 | Системный блок RW | - | 2 712 | - | 2 712 | 2 700 | 3 186 |
| 2 | Монитор NEC | - | 542 | - | 542 | 500 | 590 |
| 3 | Клавиатура Logitec | - | 108 | - | 108 | 110 | 130 |
| 4 | Мышь Genius | - | 27 | - | 27 | 30 | 35 |
| 5 | Блок- контейнер БК 1 | 17 254 | 15 898 | 8% | 16 305 | 16 300 | 19 234 |
| 6 | Блок- контейнер БК 1 | 17 254 | 15 898 | 8% | 16 305 | 16 300 | 19 234 |
| | Итого: | | | | 36 000 | 35 940 | 42 409 |

Рыночная стоимость объектов оценки – шести объектов движимого имущества, принадлежащих ООО «Триник-Энерго», по состоянию на дату оценки «19» мая 2017 года, составляет:
35 940 (Тридцать пять тысяч девятьсот сорок) рублей, без учёта НДС

Справочно: **рыночная стоимость объектов оценки** – шести объектов движимого имущества, принадлежащих ООО «Триник-Энерго», по состоянию на дату оценки «19» мая 2017 года, составляет:
42 409 (Сорок две тысячи четыреста девять) руб.

3.2. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, *настоящим удостоверяем*, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговорённых в настоящем Отчёте допущений и ограничительных условий и являются персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемых объектах, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон.
4. Вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределённой стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговорённого результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчёте.
5. Отчёт выполнен в соответствии с требованиями, предъявляемыми Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), «Требования к Отчёту об оценке» (ФСО № 3), «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10).
6. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.
- 7.

Оценщик:

Д.Л. Смирнова
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 772401241629
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Президент
ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ»

м. п.

М. Ю. Замотаева

4. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
5. ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 года;
6. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. – М.: Институт промышленного развития (Информэлектро), 1996, - 64 с.: с илл., табл.;
7. Андрианов Ю.В., к.т.н., Юдин А.В., к.э.н. Систематизация методов расчета при оценке машин и оборудования. Московский оценщик №4 (23) август 2003 .г
8. А.П. Ковалев, А.А. Кушель и другие «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» М., «Интерреклама», 2003 г.
9. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев «Практика оценки стоимости машин и оборудования» М., «Финансы и статистика», 2005 г.
10. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев «Основы оценки стоимости машин и оборудования» М., «Финансы и статистика», 2006 г.
11. О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1;
12. В.П. Антонов «Оценка машин и оборудования», Москва, 2000 г.

Приложения к отчёту

Приложение № 1. Копии источников ценовой информации

Мышь genius netscroll - (р: x) Системный Блок для Офис: x

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/nastolnye_kompyutery/sistemnyy_blok_dlya_ofisa_na_baze_protsessora_intel_1191

Все объявления в Санкт-Петербурге / Бытовая электроника / Настольные компьютеры

Назад Следующее →

★ Системный Блок для Офиса на базе процессора Intel 5 000 ₽
Купить в кредит

№ 1191314957, размещено сегодня в 14:56 Ⓞ 85 (+15)



8 981 728-03-21

Написать сообщение

Компания
Matrix Computers
Подтвержден

Контактное лицо
Андрей

Адрес
Санкт-Петербург, м. Балтийская

Игровая клавиатура с подсветкой
dns-shop.ru

Рядено Директ

Доброго времени суток!
В наличии несколько системных блоков для офиса или дома
Все прошли чистку/проверку и замену термопасты
Готовы на 100% к работе есть гарантия 1 месяц
Отлично справятся с любыми офисными задачами, материнская плата на сокете 775

Характеристики
Процессор Core 2 Duo E8400

EN 15:38 03.07.2017

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/nastolnye_kompyutery/sistemnyy_blok_dlya_ofisa_na_baze_protsessora_intel_1191314957

Нормальный системный б: x Беспроводная клавиатура L: x клавиатура logitech - Купить: x

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/ovary_dlya_kompyutera/besprovodnaya_klaviatura_logitech_bez_peredatchika_8355398

Товары для компьютера Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Станция метро Найти

Блок-контейнер от производителя! Производство блок-контейнеров, строительных вагончиков! За сутки! Заходи!

Б/у моторы Renault Все двигатели с документами. Без пробега по РФ.

Бытовки блок контейнеры! Доставка модульных бытовок! Бытовки в наличии! Аренда, доставка. На заказ!

Все объявления в Санкт-Петербурге / Бытовая электроника / Товары для компьютера / Клавиатуры и мыши В каталог Следующее →

★ Беспроводная клавиатура Logitech без передатчика 200 ₽

№ 835539869, размещено 12 июня в 20:40 Ⓞ 729 (+2)



8 952 261-69-92

Написать сообщение

Продавец
Геннадий
Подтвержден
На Avito с марта 2010

Адрес
Санкт-Петербург, м. Ладожская

Блок контейнер бу купить
blockmodule.ru

EN 15:22 03.07.2017

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/ovary_dlya_kompyutera/besprovodnaya_klaviatura_logitech_bez_peredatchika_835539869

Мышь genius netscroll+ (ps: x) Монитор NEC 15 дюймов x

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/monitor_nec_15_dyuyumov_1206663813

Аквалари, Магазины, Развлечения.

25.00 25.07 ДЕНЬ ДРАИВА
Акция проводится с 29 июня по 29 июля. С информацией об условиях, правилах, количестве, сроках и порядке получения приза можно ознакомиться на сайте tosso.ru

Все объявления в Санкт-Петербурге / Бытовая электроника / Товары для компьютера / Мониторы

Назад Следующее →

★Монитор NEC 15 дюймов

№ 1206663813, размещено 16 июня в 17:23 47 (+1)

1 000 ₽

8 911 720-89-45

Написать сообщение

Продавец
Андрей
Подтвержден
На Avito с марта 2017

Адрес
Санкт-Петербург

Продам монитор NEC 15 дюймов. Отлично работает. Полный комплект проводов.

Пожаловаться

Ford за материнский капитал в РОЛЬФ
РОЛЬФ принимает материнский капитал на FORD! Без наценки.

15:40 03.07.2017

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/monitor_nec_15_dyuyumov_1206663813

Нормальный системный б... x Мышь Genius купить в Сан... x клавиатура logitech - Купи... x

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/mysh_genius_1118018644

Все объявления в Санкт-Петербурге / Бытовая электроника / Товары для компьютера / Клавиатуры и мыши

Назад Следующее →

★Мышь Genius

№ 1118018644, размещено вчера в 00:45 62 (+1)

50 ₽

8 921 590-51-05

Написать сообщение

Компания
Женя (НЕ компания)
Подтвержден
На Avito с августа 2013

Контактное лицо
Женя

Адрес
Санкт-Петербург, м. Улица Дыбенко

Еще не купили путевку ребенку?
lagergm.ru

Не работает левая кнопка мыши, остальные все работают
!!!ТОЛЬКО САМОВЫВОЗ!!!

15:21 03.07.2017

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/tovary_dlya_kompyutera/mysh_genius_1118018644

б/у блок-контейн... Бытовка б/у б... Б. у. бытовки, бл... Блок-контейнер... блок ресурс быт... Строительный е... Оборудование д... Купить беговую...

https://countrystroi.ru/product/bytovka-bu-62424/ Поиск

+7 (812) 648-47-98 Ежедневно с 9 до 22 info@countrystroi.ru Акция: Аренда бытовок без залога для всех!

КантриСтрой

Строительные товары и услуги в Санкт-Петербурге

Поиск... Поиск

Главная Строительство и ремонт Бытовки Генераторы Транспорт Услуги Статьи Контакты

Главная / Бытовки б/у / Бытовка б/у 6*2,4*2,4

Распродажа!



Бытовка б/у 6*2,4*2,4

37,000.00 35,000.00

Подходит для любых нужд. Просмотр на площадке в Янино.

Добавить в корзину

Категория: Бытовки б/у



RU 15:05 03.07.2017

<https://countrystroi.ru/product/bytovka-bu-62424/>

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-191-4023211/7

г. Санкт-Петербург

«12» апреля 2017 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Смирнова Дина Львовна
Паспорт 40 14 148466, ТП № 65 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Приморском районе г. Санкт-Петербурга, 18.10.2014 г.
Адрес регистрации: 197183, Санкт-Петербург, ул. Ослякского, д. 4, кв. 5

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр. 2.
Филиал СПАО «Ингострах» в г. Санкт-Петербурге
Адрес: 197183, Санкт-Петербург, ул. Ослякского, д. 4, кв. 5
Тел: (812) 332-10-10, факс: (812) 332-26-08
ИНН 7705942179

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Дирекция Центрального банка Российской Федерации СП № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавши настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обещает выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при введении дела в судебный и арбитражный процессы, а также на осуществление имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный актуальным в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба, действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Страховщиком расходов на защиту при введении дела в судебный процесс, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
6.1. С «10» мая 2017 года по «09» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) в отношении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
8.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Премии страхования ответственности оценщика.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:
9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) Рублей.

10. ФРАНШИЗА:
10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10.2. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
11.1. 900,00 (Девятьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выделенным счетом в срок по 24.05.2017г.
При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, либо дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Смирнова Дина Львовна
(Смирнова Д.Л.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»
Филиал СПАО «Ингострах» в г. Санкт-Петербурге
(Владимирова Г.И., заместитель директора по организационному бизнесу. На основании доверенности-передачи от 21.11.2016г. зарегистрированной в реестре нотариуса № 6-3175.)



Экспертный Совет

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный Совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за № 0011.

№ 2027

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.05.2016 г.

Смирнова
Дина Львовна

Паспорт 40 14 148466, выдан ТП №65 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Приморском районе г. Санкт-Петербурга.
Дата выдачи 18.10.2014 г. Код подразделения 780-065

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.05.2016 г. за № 2027

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.05.2016 г.

Исполнительный директор

М. О. Ильин




002027

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС».