

## **ОТЧЕТ об оценке № 49**

**Определение рыночной стоимости движимого имущества,  
расположенного по адресу: Московская обл., Г. Ногинск, ул.  
Комсомольская, магазин-павильон №4**

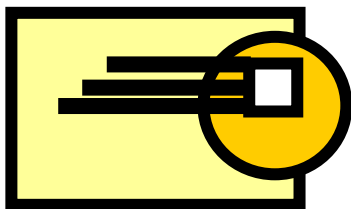
**Принадлежащего: ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»**

**по состоянию на 02.06.2014 г.**

**ЗАКАЗЧИК:** Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ  
МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Эксперт"**

Дата составления отчета: 24 июня 2014 года



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Эксперт»**

Московская область г Чехов Советская площадь д 5 офис 204

Тел/факс 8(49672)-6-91-88е-mail: ekspert\_ocenka@list.ru

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 06.05.2014 г к Договору №25 от 03.07.2012г., специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости движимого имущества в кол-ве 20 единиц, расположенного по адресу: Московская обл., Г. Ногинск, ул. Комсомольская, магазин-павильон №4, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».

***Оценка проведена по состоянию на 02 июня 2014г.***

Оценка объекта произведена на основании натурального обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений, составляет:

**79 123**

***(Семьдесят девять тысяч сто двадцать три) рубля, (без учёта НДС), в том числе:***

№ п/п	Наименование	Кол-во	Рыночная стоимость
1	Сейф офисный, 00000467	1	337
2	Холодильное оборудование "Евромон", 00000466	1	3 692
3	Весы типа ВПА60-6060 на 150кг.со стойкой, 00001443	1	1 568
4	Стол производ. СП-111/1500 столеш.нерж.1500*600, мб000019	1	1 008
5	Шкаф холодильный стекл.дверь 800л Caravell-801437, 00001565	1	4 334

6	Кондиционер КБ2-4.0, 00001672	1	2 100
7	Весы ВНУ 2/15 1Т, мб000687	1	724
8	Морозильник ЕК 35 с глухой крышкой с корзинами, 00001695	1	2 762
9	Тепловая воздушная завеса КЭВ 5п111, мб001117	1	884
10	Детектор У/Ф Ultra Magic Fd-04/906308, мб001006	1	95
11	Слайсер ES 220d ножа 200мм, мб001407	1	3 014
12	Холодильник /ларь-морозильный/, мб003414	1	11 122
13	Ларь холодильный, 00003427	1	7 382
14	Телефонный аппарат Panasonic 2350, 0мб00349	1	2 370
15	Весы электронные с печатью GAS LP-06R-1, 00003045	1	6 429
16	Кондиционер сплит-система настенного типа Евронорд, 0мб001565	1	25 113
17	Шкаф для одежды Дина Н черный кашированный, мб0000009	1	1 436
18	Прилавок расчетный Русь СТЛ04, мб000440	1	533
19	Прилавок расчетный Русь СТЛ04, мб000441	1	533
20	Стол производственный СП-111/1500 столеш.нерж.1500*600, мб000019	1	3 685

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Эксперт»

\_\_\_\_\_

Севрюков В.С.

## Оглавление

1. Общие сведения.....	5
1.1 Постановка задачи .....	5
1.2 Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки. ....	7
1.3. Заключительный вывод о рыночной стоимости. ....	8
1.4 Допущения и ограничивающие условия .....	9
1.5 Сведения о специалистах, участвовавших в работе .....	9
1.6 Источники информации .....	10
1.7.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленных Заказчиком. ....	10
1.8. Базовые понятия.....	10
1.9. Понятие рыночной стоимости и методы оценки .....	10
1.10. Процедура оценки .....	12
2. Описание объекта оценки .....	16
3.Общий макроэкономический анализ.....	18
4. Определение рыночной стоимости имущества .....	30
5. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. ....	49
6. Пределы использования полученных результатов.....	49
Перечень примененной нормативной документации. ....	50
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	51

# 1. Общие сведения

## 1.1 Постановка задачи

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели исследования, выполнена идентификация объекта оценки и указана действительная дата оценки.

Также приводятся: результаты оценки в краткой форме, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения. Указаны использованные источники информации.

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014г к Договору №25 от 03.07.2012г. года с конкурсным управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.

Таблица 1

Заказчик:	Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.
Место нахождения Заказчика:	Московская обл., Г. Ногинск, Электростальское ш.,23
Оценщик:	ООО «ЭКСПЕРТ»: ИНН/КПП 5048005415/504801001, ОГРН 1035009950172 от 13.01.2003, р/с40702810540330192048 Подольское ОСБ доп. Офи №2573/0138 ОАО Сбербанк России, г.Москва, БИК 044525225, кор.счёт 30101810400000000225
Место нахождения Оценщика:	Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204
Членство в СРО: Севрюков Д.В.  Топилина Е.В.	СРО НКСО (рег. номер в ФРС №0006 включена в реестр 19.12.2007г.)  Свидетельство НП СО «НКСО» от 29.09.2009г. регистрационный номер в реестре №01917. Выписка из реестра № 03462 от 30.09.2009г.  Свидетельство НП СО «НКСО» от 18.01.2008г. регистрационный номер № 00021. Выписка из реестра №00468 от 18 января 2008г.
Полис страхования ответственности Оценщика:	ООО «Эксперт» - Полис № SYS741169925 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 09.11.2014г.  Топилина Е.В. - Полис № 788366163 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2015г.  Севрюков Д.В. - Полис № 725078217 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 22.09.2014г.

Объект оценки:	<p>Движимое имущество в кол-ве 20 единиц, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Торговое и бытовое оборудование;</li> <li>• Офисная техника;</li> <li>• мебель</li> </ul>
Основания проведения оценки:	Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014г к Договору №25 от 03.07.2012г.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости движимого имущества
Местоположение объекта оценки:	Московская обл., Г. Ногинск, ул. Комсомольская, магазин-павильон №4
Реквизиты собственника	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: №1032, выдано 21.07.1992 г. ИНН 5031030011
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	24 июня 2014г.
Дата оценки	02 июня 2014г.
Период определения рыночной стоимости:	06.05.2014г. - 24.06.2014г.
Используемое законодательство РФ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Конституция Российской Федерации</li> <li>2. Гражданский кодекс Российской Федерации.</li> <li>3. Земельный Кодекс Российской Федерации</li> <li>4. Налоговый кодекс Российской Федерации</li> <li>5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.</li> <li>6. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г «О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li> <li>7. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».</li> </ol>
Используемые стандарты и правила оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об</li> </ol>

	<p>утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)».</p> <p>2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), <b>разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</b></p>
Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

## 1.2 Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.

Таблица №3

<b>Описание объекта оценки</b>	
Адрес, ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»	Московская обл., Г. Ногинск, ул. Комсомольская, магазин-павильон №4
Кол-во единиц	20
Объект оценки	<p>Движимое имущество в кол-ве 20 единиц, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Торговое и бытовое оборудование;</li> <li>• Офисная техника;</li> <li>• мебель</li> </ul>
Область применения	Торговля
Среднерыночный срок экспозиции	12-24 месяцев
Общая степень ликвидности	Средняя, низкая
Необходимость проведения ремонта в текущий момент времени	Необходим ремонт
Общее состояние Объекта оценки (субъективная оценка)	Рабочее
Наличие/отсутствие обременений	отсутствуют

### **1.3. Заключительный вывод о рыночной стоимости.**

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовался затратный подход. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице №4:

*Таблица №4*

<i><b>Подходы</b></i>	<i><b>Значения стоимости на дату оценки.</b></i>
Затратный подход	79123 руб.
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
<i><b>Рыночная стоимость</b></i>	<i><b>79 123 рублей (с учётом НДС).</b></i>



## 1.4 Допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ». Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком, и включает в себя: инвентаризационные ведомости основных средств и товарно-материальных ценностей.

Оценщик не проводил инвентаризацию и не принимает на себя ответственности за её проведения и результаты, полученные в процессе инвентаризации.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

## 1.5 Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнен следующими специалистами:

Таблица №5

Ф.И.О. оценщика	Образование	Стаж работы в оценки	Трудовой договор
Топилина Елена Владимировна	диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ	14 лет - с 10.02.1997г	С ООО «Эксперт» с 01.01.2002г

	№ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г.		
Севрюков Дмитрий Владимирович	диплом о высшем профессиональном образовании Института профессиональной оценки №ВСГ 2279942, выдан 20.06.2008г.	9 лет - с 17.04.2002г.	С ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

## 1.6 Источники информации

В качестве источников информации для расчета стоимости объекта оценки были использованы документы, предоставленные заказчиком.

Кроме того, были использованы открытые источники информации, в которых отражены экономические, социальные, политические, правовые, географические и экологические факторы, влияющие на стоимость компании-эмитента.

Дополнительно к открытым источникам были использованы специализированные источники информации: обзоры, бюллетени и целевые информационные подборки рейтинговых и информационных агентств.

## 1.7.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленных Заказчиком.

1) Баланс предприятия.

## 1.8. Базовые понятия

В данном отчете используется определение рыночной стоимости в соответствии с Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

## 1.9. Понятие рыночной стоимости и методы оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки в общем случае производится в соответствии с положениями: Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При составлении отчета использованы Базовые Федеральные Стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" установлены:

### Понятие рыночной стоимости:

Для целей нашей оценки мы определяем рыночную стоимость имущества. В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г.№255: «Рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Или согласно ст.3 ФЗ от 29.07.98г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г.№178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ), рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- При изъятии имущества для государственных нужд;
- При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- При определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

### **1.10. Процедура оценки**

Процедура оценки начинается с общего обзора объекта оценки и описания его конструктивных элементов с тем, чтобы читатель мог уяснить особенности объекта оценки. Следующий раздел «Анализ и выводы» В этом главном разделе отчета содержится анализ стоимости, в котором во внимание принимается воздействие на оцениваемую стоимость всех рыночных факторов, относящихся к рынку оборудования в целом, так и непосредственно к объекту оценки.

В практике оценки выработаны и используются три подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и рыночный или как его еще называют подход с точки зрения сравнимых продаж.

Различные методы оценки, основанные на этих подходах, имеют свои преимущества и недостатки, поэтому обычно используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов для окончательного вывода о величине стоимости. При этом предпочтение отдается тем из них, которые были получены методами, наиболее подходящими для данных условий.

Необходимо отметить, что описываемые ниже классические процедуры оценки для настоящего исследования были несколько модифицированы с учетом реальных условий российского рынка оборудования.

#### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа. Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания, без неоправданных задержек по времени. В соответствии с п.23 ФСО №1: «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 подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке оборудования.

Затратный подход предусматривает расчет восстановительной стоимости по затратам на его производство за вычетом обесценения, вызванного совокупным износом.

Данная процедура включает следующие основные этапы:

1. Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
2. Определение физического износа в зависимости от срока службы.
3. Определение фактического состояния в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
4. Определение морального устаревания.
5. Оценка рыночной стоимости оборудования с учетом всех видов износа.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход- это способ оценки путем анализа цен сделок с объектами-аналогами после внесения поправок на их отличия от объекта оценки. Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.22 ФСО №1: «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

А) 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.

Б) 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 объяснения того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

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

### **Доходный подход**

Доходный подход – это способ оценки, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем. Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ.

В соответствии с п.21 ФСО №1: « 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.

Применяя доходный подход к оценки, оценщик должен:

А) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

Б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

В) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки».

## **Согласование расчетных результатов.**

Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы.

### **1.11. Классификация машин и оборудования.**

При оценке машин и оборудования любой специалист сталкивается со множеством трудностей, среди которых одной из основных является разнообразие типов, видов и модификаций. Их группировку помогает осуществить классификация.

Классификация - это система соподчиненных понятий (классов объектов) в какой-либо области деятельности человека, используемая как средство для установления связей между этими понятиями или классами объектов.

Любая классификация имеет доминанту, т.е. главный признак или принцип, на основании которого и выстраивается вся система. Приняты следующие способы классификации объектов оценки: по виду основных средств; по этапу жизненного цикла; по праву собственности; по способу приобретения и происхождения; по степени универсальности; по функциональному назначению и т.д.

Основы оценки машин и оборудования связаны с конкретной организацией процесса оценки их стоимости, которая оценки включает в себя:

- 1) классификацию машин и оборудования по назначению, типам, маркам, моделям, характеристикам и конструктивному исполнению, отраслевой принадлежности, собственности и т.п.;
- 2) определение основных объектов оценки, которыми могут быть:
  - функционально самостоятельные машины, агрегаты и установки;
  - технологические комплексы, объединяющие несколько взаимосвязанных технологических машин и вспомогательных устройств;
  - машинный или станочный парк предприятия в целом или его структурных подразделений;
- 3) инвентаризацию и идентификацию отдельных объектов оценки;
- 4) техническую экспертизу машин, механизмов, оборудования;
- 5) анализ специфических особенностей и базисных характеристик оценки машин и оборудования;
- 6) расчет стоимости на основе трех оценочных подходов;
- 7) подготовка отчета.

В зависимости от преобладающего назначения машины и оборудование делятся на:

- энергетические;
- рабочие;
- информационные.

*Энергетическое оборудование* (силовые машины и оборудование) - это генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию; и двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т.д.) в механическую.

*Рабочие машины и оборудование* - это машины, инструменты, аппараты и прочие виды оборудования, предназначенные для механического и химического воздействия на обрабатываемый предмет, который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния или положения.

К рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, в том числе автоматические машины и оборудование, за исключением энергетического и информационного:

- для производства промышленной продукции;
- сельскохозяйственное;

- транспортное;
- строительное;
- торговое;
- складское;
- водоснабжения и канализации;
- санитарно-гигиеническое;
- другие виды машин и оборудования.

*Информационное оборудование* - это оборудование, предназначенное для преобразования, передачи и хранения информации.

К информационному оборудованию относят:

- оборудование систем связи (телефонной, телеграфной, факсимильной и телекодовой), кабельного радио- и телевидения;
- средства измерения и управления (измерительные приборы для анализа, обработки и представления информации; устройства для регулирования производственных и непроизводственных процессов; аппаратура блокировки; линейные устройства диспетчерского контроля; оборудование и устройства сигнализации; центральные и трансляционные пункты диспетчерского контроля; наземные радионавигационные средства вождения самолетов; локационные установки и т.д.);
- средства вычислительной техники (аналоговые и аналого-цифровые машины для автоматической обработки данных; вычислительные электронные, электромеханические комплексы и машины; устройства, предназначенные для автоматизации процессов хранения, поиска и обработки данных, связанных с решением различных задач);
- средства оргтехники (копировальная техника, офисные АТС, калькуляторы и др.);
- средства хранения информации;
- театрально-сценическое оборудование.

## 2. Описание объекта оценки

### 2.1 Описание объекта оценки.

Оцениваемое имущество представляет собой движимое имущество в кол-ве 20 единиц.

В состав оцениваемого имущества входят машины и оборудование, применяемое в производстве или обеспечивающие рабочий процесс, вычислительная, офисная техника, измерительные приборы, оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь. Год постановки на баланс 1992- 2010гг.

### Состояние

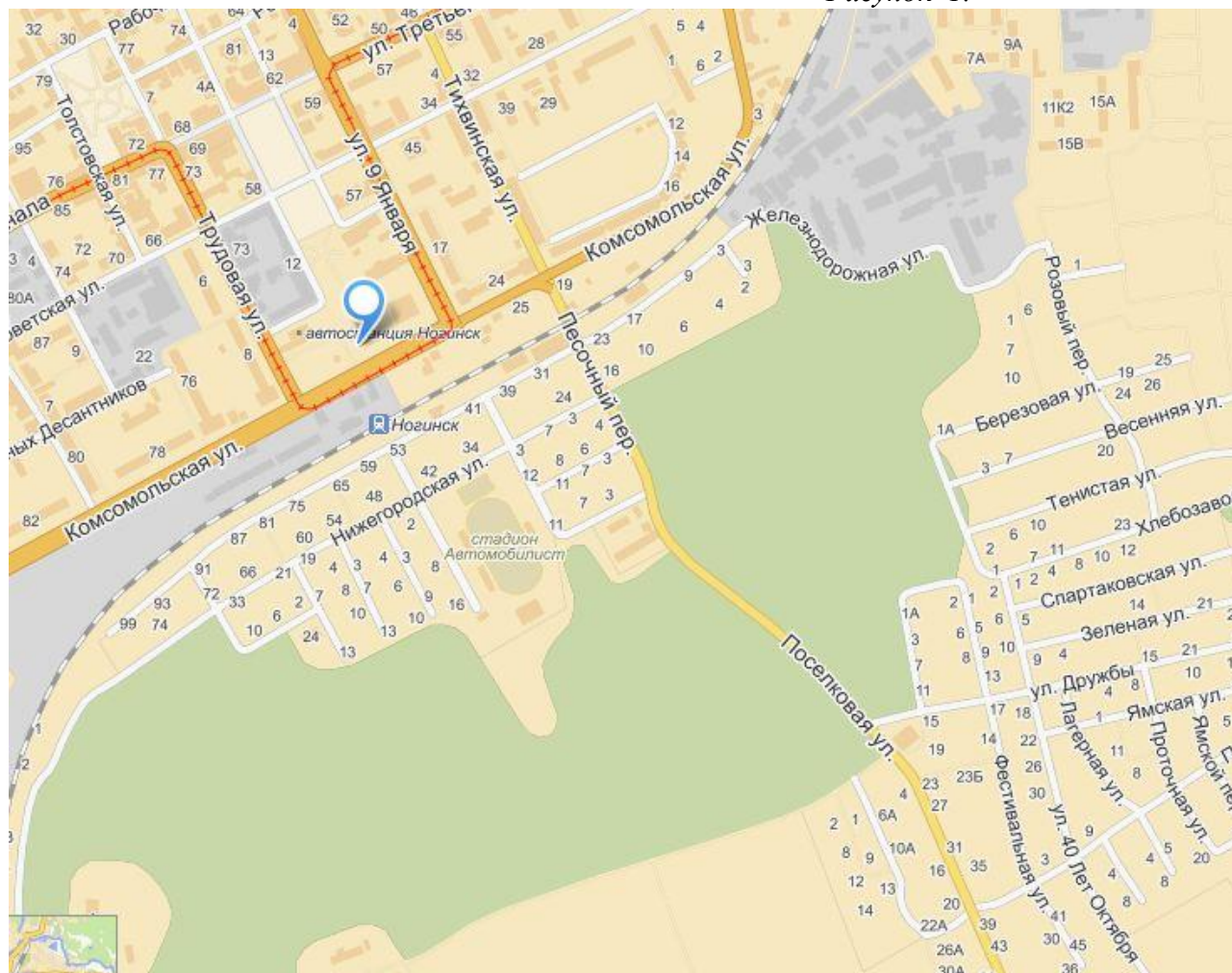
При осмотре было установлено:

Состояние имущества разное. Старое имущество находится в неудовлетворительном состоянии. У нового состояние удовлетворительное.

### 2.2.Описания местоположения.

Оцениваемое имущество, принадлежащее ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» расположенное по адресу : Московская обл., г. Ногинск, ул. Комсомольская, магазин-павильон №4.

Рисунок 1.



**Ногинск** — город в России, административный центр Ногинского района Московской области, крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ногинск». Население 99 762 человека .



Город расположен на реке Клязьма (приток Оки), в 51 км (35 от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности.

Значительную долю оборота средств города создаёт жилищный сектор, относительно невысокими темпами, но всё же ведётся строительство жилья. В последнее время активизировалось строительство и реконструкция под аренду в исторической части В разных микрорайонах работают три рыночных комплекса, четыре крупных торговых комплекса, сетевые магазины: «Дикси» (4 магазина), «Магнит», «Копейка» (2 магазина), «Эльдорадо» (2 магазина), «Техносила», «Авто49», «Евросеть», «Связной», «Л'Этуаль» (2 магазина), «OGGI», «Терволина», «Adidas», «Reebok», «Перекрёсток», «О'Кей», «Пятёрочка». Есть четыре ресторана, несколько баров и кафе, множество летних кафе, закусочная Макдоналдс.

Услуги отдыхающим предоставляют один кинотеатр с современным залом, несколько бильярдных, танцевальные клубы. Активным отдыхом можно заняться в нескольких фитнес клубах, тренажёрных залах, бассейне.

Работают пять бань, три ателье, две прачечные, химчистки, парикмахерские, ремонты, косметические салоны.

Для гостей и отдыхающих в городе предлагают услуги шесть гостиниц. Работают несколько туристических агентов.

Жилищно-коммунальные услуги предоставляются компаниями УК Прогресс, УК ЖКУ, УК Олимп, Богородские коммунальные системы, Ногинская электросеть, Ногинскмежрайгаз, несколькими котельными и компаниями по вывозу ТБО, Расчётным центром, множеством ремонтных бригад, компаний по установке дверей и окон.

Развиты платные медицинские услуги, есть негосударственные лаборатории, работают стоматологические клиники, предоставляются платные услуги и в государственных учреждениях.

Значительно количество небольших риэлторских и юридических фирм. Из банковских учреждений — филиальная сеть Сбербанка, филиалы банков Возрождение, ВТБ 24, Агроимпульс, Мастер-Банк, работает местный Богородский муниципальный банк. Открыты офисы страховых компаний Росгосстрах, Ингосстрах, Гута-Страхование, МАКС, ВТБ Страхование, Согласие, РОСНО, Россия, РЕСО-Гарантия, АльфаСтрахование и др. Исторически развитие города было связано с крупными текстильными предприятиями, на конец 2000-х в городе наибольший импульс получили пищевая и промышленность строительных материалов.

Около 30 % населения города занято в промышленности города и района, не менее 25 % работают в Москве, 13 % заняты в сфере услуг, 7 % в образовании, 6 % в здравоохранении. Очевидно дальнейшее укрупнение сферы услуг, всё большее влияние на рынок труда и в целом развитие города — соседства Москвы. По официальным данным безработица составляет 0,7 % от численности экономически активного населения. Высока неофициальная иммиграция низкоквалифицированных рабочих искажающая данные оценки.

Оживлённое пассажирское движение обслуживает городской автовокзал на котором работают как автоколонна ГУП МО «Мострансавто»<sup>[14]</sup>, так и частные транспортные предприятия, таксисты. Автоколонна обеспечивает 17 внутригородских, 26 внутрирайонных маршрутов и три маршрута, сообщающих город с Москвой (время в пути примерно 1 час (экспресс) - 1 час 15 минут). Организовано прямое автобусное сообщение с городами: Москва, Балашиха, Электросталь, Павловский Посад, Электрогорск, Черноголовка, Электроугли, Купавна. Весь город охвачен движением коммерческого маршрутного такси (пять мелких предприятий) и такси (четыре частных предприятия).

В городе действуют железнодорожные станции Ногинск и Захарово. Прямое сообщение электропоездами с городами Москва, Электросталь, Электроугли, Железнодорожный, Реутов (отправление каждый час, время в пути до платформы «Курская» (пересадка на станции метро «Курская (кольцевая)», «Курская (АПЛ)» и «Чкаловская») составляет в среднем 1 час

30 минут. Раз в сутки курсирует экспресс, время в пути - 1 час 10 минут. Время в пути между станциями Ногинск и Захарово (Глухово) около 5 минут.

В пределах города возможно передвижение на городском трамвае. 1 апреля 2011 года движение трамвая было временно закрыто на неопределённый срок. 30 апреля 2012 года началась обкатка перед восстановлением пассажирского движения. 1 июля 2012 года было возобновлено движение с пассажирами (один вагон, 4 рейса в день).

Развит и обладает высоким потенциалом транспортно-логистический комплекс города.

Город выгодно располагается на двух крупных автодорогах — М7 «Волга» Москва — Уфа и А107 «Московское Малое Кольцо» (ММК), и одновременно имеет выход на сеть железных дорог РЖД. Расстояние по Горьковскому шоссе до Москвы из самой отдалённой части города не более 50 км.

В городе работают 3 организации обслуживания грузового автотранспорта, имеется стоянка грузового транспорта (с гостиницей и бытовым обслуживанием), два крупных складских комплекса с выходом на железнодорожную сеть — один из них на проходе Малого Кольца по городу.

Действует предприятие промышленного железнодорожного транспорта «Ногинское ППЖТ» имеющее свой складской комплекс и производственные мощности. Большинство промышленных площадок (бывших предприятий) имеет выход на железнодорожную сеть, непосредственно у станции Ногинск и вдоль автомобильного кольца расположена контейнерная станция с возможностями перегрузки с железной дороги на автотранспорт.

Город включает в себя несколько разобщённых районов, а потому имеет довольно протяжённую сеть дорог: свыше 32 км только транзитных автодорог (исключая федеральные) значительная их часть имеет тротуары, свыше 40 км межквартальных с твёрдым покрытием, 13,7 км трамвайного пути, не менее 20 км железнодорожного пути общего пользования, 12 автомобильных мостов из них два через реку Клязьма, два совместно трамвайные; 9 организованных пешеходных переходов из них один подземный (под кольцевой дорогой), один железнодорожный, пять мостовых пешеходных и один по плотине через Клязьму. Десять ж/д переездов, два путепровода с развязками, один проход Горьковского шоссе над железной дорогой, реконструированный в 2005 году, другой относится к кольцевой дороге и находится в изношенном состоянии. Есть два однопутных железнодорожных моста, один из них металлический длиной 190 шириной 7 метров проложен над Клязьмой.

Серьёзной проблемой организации движения в городе является кольцевая автодорога (бетонка), проходящая прямо через центр города по узким улицам и через перекрёстки с другими оживлёнными улицами.

### **3.Общий макроэкономический анализ.**

Исследование рынка - необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в особенности для оценщика, так как именно анализ рынка дает необходимые исходные данные для оценки. На основе сбора и обработки данных может быть осуществлен, действительно, глубокий анализ состояния, проблем и перспектив развития рынка оборудования.

Исходя из того что, цены на рынке оборудования формируются на основе взаимодействия спроса и предложения, задача, следовательно состоит в том, чтобы определить, какие факторы и как влияют на спрос, предложение, а значит и на цены на рынке оборудования.

В рамках региональной экономики на спрос и предложение на рынке оборудования воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

- экономические;
  - социальные;
  - административные;
- условия окружающей среды.

### 3.1. Анализ экономической ситуации в России.

В августе инфляция на потребительском рынке достигла наименьшего значения с начала года - 0,1%, после повышения в июле до 1,2%. С начала года по август инфляция составила 4,6%, что ниже, чем год назад (4,7%), в годовом выражении – 5,9 процента.

Цены на продовольственные товары в августе снизились (в среднем по группе индекс цен составил 99,5%), что внесло отрицательный вклад в инфляцию – 0,2 п.п., вследствие снижения цен на плодоовощную продукцию. Однако продовольственные товары без плодоовощной продукции второй месяц подряд растут ускоренными темпами, в августе цены выросли на 0,8%, вследствие роста мировых и внутренних цен на зерно нового урожая и продовольствие из-за засухи в ряде стран и из-за низкой ценовой базы предшествующего сельскохозяйственного года, что внесло в инфляцию 0,28 процентных пункта.

Непродовольственные товары в августе стали дороже в среднем на 0,4%, что внесло 0,14 п.п. в инфляцию. Рост цен на услуги на 0,6% в августе внес в инфляцию – 0,15 п.п., в том числе продолжившееся повышение цен на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению на 0,4% внесло в инфляцию еще 0,034 процентных пункта.

В августе, по мере массового поступления плодоовощной продукции нового урожая и падения цен на нее, в среднем по группе **продовольственных товаров** цены снизились, индекс цен составил 99,5%, за январь-август прирост цен – на 5,4 процента.

После ускоренного роста цен с мая по июль (прирост составил 24,1%), в августе началось сезонное снижение цен на **плодоовощную продукцию**, цены упали на 10,8%. За годовой период цены выросли на 8,0 процента.

В период сбора нового урожая цены на **картофель** в августе упали на 18,6%. За период с начала года цены выросли на 31,1%, однако по сравнению с августом прошлого года цены снизились на 10,2 процента.

**Овощи** в августе подешевели на 13%, после того как с начала года по июль цены выросли на 76,4%. В годовом выражении овощи стали дороже на 19 процентов.

Второй месяц подряд снижаются цены на **фрукты и цитрусовые**, за июль-август снижение – на 8,1%, в том числе в августе на 6,3%. С начала года цены выросли на 2,2 процента.

Прирост цен на **продовольственные товары без плодоовощной продукции** в августе остался на высоком уровне, как и в июле – 0,8%, в связи с усилением во втором полугодии роста мировых цен на продовольствие и зерно и ухудшения оценок отечественного урожая. С начала года цены выросли на 4,0% против 5,2% год назад.

Особенно заметно стали повышаться цены на **социально значимые продукты** (группа товаров включает в себя: хлеб, молоко и молочную продукцию, сахар, растительное и сливочное масло, сыр, мясо и птицу, яйца, макаронные изделия, крупы) как наиболее чувствительные к росту цен на сырье. За июль-август цены выросли на 1,7%, в том числе в августе рост цен ускорился до 1,0% после 0,7% в июле.

Повышение цен, прежде всего, затронуло изделия из зерновых – хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные изделия, муку. Значительно подорожало мясо птицы, начали дорожать крупы.

Вслед за продолжающимся ростом цен промышленных производителей на муку пшеничную (за июнь-август цены выросли на 28,4%) в августе рост цен на **хлеб и хлебобулочные изделия** ускорился до 2,2%, а за июль-август цены выросли на 3,7 процента.

В августе рост цен на **сахар** замедлился до 1,8% с 2,7% в июле, что обусловленным

началом поступления подешевевшей сахарной свеклы в переработку, а так же снижением мировых цен на сахар-сырец в августе, после высокого роста в июле. С начала года сахар подорожал на 16,1% (год назад – снижение цен на 4,7 процента).

С июня сохраняется высокий рост цен на **мясо птицы**, за три месяца цены выросли на 7,9%, в том числе в августе на 3,5%. Ускоренный рост цен с июня обусловлен ростом цен сельхозпроизводителей, вследствие роста издержек связанных с удорожанием кормов, витаминных добавок и премиксов, а также ростом стоимости импортных куриных окорочков (за июнь-август цены выросли на 5,6%), служащих ориентирами для отечественных производителей. Вследствие чего, несмотря на значительный рост производства птицы и стабильные поставки импорта, активный рост цен на мясо птицы возобновился с середины года. С начала года цены выросли на 8,8% (год назад – снижение на 0,6 процента).

На **мясо животных** умеренный рост цен сохраняется с начала года в связи с ростом предложения, в том числе - за счет увеличения более дешевого импорта. В августе цены выросли на 0,4% (в июле – на -0,5%, с начала года прирост на 4,8% против 9,2% годом ранее). *Говядина (кроме бескостного мяса)* подорожала на 0,5%, с начала года прирост на 4,5 против 15,5% год назад, сдерживаемый дешевеющим импортом. На *свинину (кроме бескостного мяса)* темп роста цен в августе замедлился до 0,2% с 0,5% в июле, что обусловлено снижением цен импорта. С начала года цены выросли на 4,4% (4,6% год назад).

В августе сезонно начался рост цен на **яйца**, прирост цен – на 0,4%, С начала года снижение на 15,6% (-12,2% годом ранее).

На **молоко и молочную продукцию** в августе наблюдалась традиционно слабая повышательная динамика цен, прирост цен составил 0,2%. С начала года цены выросли на 0,9% (3,0% год назад).

На **масло подсолнечное** с начала года цены снизились на 6,1% в связи с высокой насыщенностью рынка. В августе цены выросли на 0,1%, в связи с повышением цен на сырье урожая 2012 года (цены сельхозпроизводителей на подсолнечник в августе – 11,9 тыс. руб. за тонну, а в декабре 2011 года – 8,7 тыс. руб. за тонну). Однако высокого роста цен не ожидается вследствие высоких запасов и сокращения экспорта.

В августе цены на **крупы и бобовые** выросли на 1,6%, после продолжительного снижения с июня прошлого года по июнь текущего. С начала года снижение цен составило 9,6%, а за годовой период цены снизились на 28,4 процента.

В августе продолжился ускоренный рост цен на **алкогольные напитки**, после введения с 1 июля минимальных цен на алкоголь и повышением акцизов. За июль-август цены выросли на 3,4%, в том числе в августе на 1,2%. С начала года прирост цен на 8,6% против 5,6% годом ранее.

Прирост цен на **остальные продовольственные товары** (без социально значимых товаров, плодоовощной продукции и алкогольной продукции) в августе остался на уровне июля – 0,5% (3,8% с начала года, 6,1% – год назад). Повысились темпы роста цен на продукты из мяса и птицы копченые – на 1,0%, консервы мясные (+0,6%), рыбные (+0,5%), овощные (+0,4), кондитерские изделия – на 0,5%, чай – на 0,6 процента.

Прирост цен на **непродовольственные товары** в августе составил 0,4%, с начала года цены выросли на 3,0% против 4,3% годом ранее.

На фоне возобновления роста цен на мировом рынке, **бензин автомобильный** в августе подорожал на 0,5% (в июле цены не изменились). С начала года цены на бензин выросли на 2,0% против 13,2% годом ранее.

На **топливо дизельное** в августе также наблюдался рост цен – прирост на 0,7% (в июле снижение на 0,1%), что отчасти обусловлено возросшим спросом в период уборочной кампании в сельском хозяйстве. С начала года цены выросли на 0,8% (7,8% год назад).

На **непродовольственные товары с исключением бензина** прирост цен постепенно

ускоряется, в августе цены выросли на 0,4% (в июле – прирост на 0,3%). С января по август цены выросли на 3,1%, что ниже, чем год назад (3,6 процента).

Среди импортозависимых товаров в августе ускорился темп роста цен на одежду и белье, ткани, обувь кожаную, трикотажные изделия. В тоже время на некоторые товары темп роста цен замедлился (моющие и чистящие средства, парфюмерно-косметические товары, легковые автомобили).

В преддверии нового учебного года цены на школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары в августе выросли, как и год назад на 1,1% против 0,5% в июле.

В августе немного снизился прирост цен на *строительные материалы* до 0,6% после того как с мая по июль цены росли по 0,7% за месяц. С начала года прирост цен – 4,2%, что ниже чем год назад (6,1%). В частности цены на цемент тарифованный выросли на 0,5%, 1,0% в июле (с начала года прирост на 5,5%, год назад – на 24,1 процента).

*Табачные изделия* в августе подорожали на 3,5%, с начала года прирост цен на 16,4% (15,0% годом ранее).

В августе цены на **услуги** выросли на 0,6%, с начала года прирост цен на 5,7% (год назад – 8,2%).

В августе продолжилось повышение тарифов на *услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению* (прирост цен на 0,4%, с начала года цены выросли на 6,2%), при этом был зафиксирован рост цен на отопление – на 0,4%, водоснабжение горячее – на 0,5%, водоснабжение холодное и водоотведение – на 0,2 процента.

Также плата за проезд **городским пассажирским транспортом** (расчет по четырем видам городского пассажирского транспорта) в августе выросла на 0,3%. С начала года рост на 4,9%, год назад – на 6,7 процента.

Прирост цен на *рыночные услуги* замедлился до 0,7% против 1,2% в июле. С начала года цены выросли на 5,5% (6,6% год назад).

Вследствие окончания периода отпусков в августе замедлились темпы роста цен на экскурсионные услуги (с 2,9% в июле до 0,1% в августе), санаторно-оздоровительные услуги (с 4,2% до 0,4%), услуги в сфере зарубежного туризма (с 1,9% – до 1,7%).

В связи с сезонным снижением пассажирооборота рост цен на услуги пассажирского транспорта снизился до 0,1% в августе (9,8% с начала года, год назад – прирост на 12,1%), после того как в период с мая по июль цены выросли на 9,5%. В том числе цены на услуги *железнодорожного и воздушного транспорта* в августе не изменились, с начала года цены выросли на 23,7% (27,1% - год назад) и 13,8% (12,9% - в прошлом году) соответственно.

В тоже время в августе отмечено сезонное повышение цен на услуги образования – на 2,7%, что выше, чем год назад (1,6 процента).

В **промышленности (C+D+E)** по данным Росстата, индекс цен производителей в августе составил 105,1% (в июле – 98,9%, с начала года – 104,2%) отчасти в связи с включением повышения цен на электроэнергию в июле на 9,0 процента.

Цены на **торгуемые** на внешних рынках товары выросли на 9,8% (с начала года – на 4,1%) в основном вследствие продолжающегося роста мировых цен на нефть.

На **нефтепродукты** в августе рост цен производителей усилился на фоне динамики мировых цен на 6,4% против 2,2% в июле (+5,1% – с начала года). Темпы роста цен на бензин ускорились до 7,1% после прироста на 1,2% в июле (+1,5% – с начала года). Подорожали топливо дизельное – на 6,5% (+3,4%) и мазут топочный – на 5,8% (+8,3%). Подешевели масла смазочные – на 0,8% (-4,4 процента).

Цена на *нефть добытую* в августе выросла на 26,8% после снижения с мая по июль на 32,2% (с начала года прирост на 5,1%) вследствие повышения мировых цен при одновременном снижении пошлин в июле-августе.

Возобновился рост цен на *уголь энергетический каменный* после предшествовавшего четырехмесячного снижения, в августе прирост на 1,1% (-0,5% с начала года) на фоне продолжающегося роста мировых цен на углеводороды.

На товары *черной металлургии* в среднем по группе (сводная группировка 27.1; 27.2; 27.3; 27.5) ценовая динамика низкая и разнонаправленная, в августе индекс цен составил 100,4% (98,6% с начала года). Цены отражают мировую конъюнктуру: на экспортируемую продукцию снижение цен отмечено в производстве ферросплавов, кроме доменных – на 5,1% (-14,4%). Цены снизились в производстве продуктов прямого восстановления железной руды – на 1,9% (+2,8%), чугуна и доменных ферросплавов – на 0,5% (-6,3% с начала года). При этом растут цены на некоторые виды продукции для внутреннего потребления: в производстве чугунных и стальных труб – на 2,6% (с начала года – снижение на 1,2%) и производстве полуфабрикатов для переката – на 5,8% (-1,7 процента).

Продолжают снижаться цены на *уголь для коксования* – на 3,8% (падение с начала года – 22,2 процента).

В производстве *цветных металлов* после роста цен в июне-июле на 2,6% в августе цены снизились на 1,0% (-1,5% с начала года). Производство алюминия подешевело на 1,3% (-3,7%). Увеличились темпы роста цен на медь – до 0,9% (0,3% в июле, +5,0% – с начала года).

В *химическом производстве (DG)* в августе возобновился рост цен, стабильных с июня, в среднем индекс цен составил 100,5% (101,7% – с начала года). На удобрения и азотные соединения цены слегка понизились – на 0,2% (+12,1%). Наибольший прирост цен наблюдался в производстве прочих основных неорганических химических веществ – на 4,5% (+3,0 процента).

В *целлюлозно-бумажной* промышленности в целом в августе цены выросли на 1,3% (прирост на 2,0% с начала года) в основном вследствие удорожания издательской и полиграфической деятельности на 2,4% (5,1%) в преддверии начала учебного года. В производстве целлюлозы и древесной массы цены в августе снизились на 1,1% (-4,7% с января).

На *неторгуемые товары* (с исключением электроэнергетики) динамика цен сохраняется вялая, в августе прирост на 0,6% (с начала года – на 2,8%). При этом в пищевой промышленности рост цен усилился на фоне роста цен на сырье.

В *пищевой промышленности* рост цен наблюдается с марта, и в августе темпы ускорились до 1,6% (прирост в июле на 1,3%, с начала года – на 4,4%). Продолжается рост цен в производствах, использующих зерновое сырье, дорожающее в последние месяцы: производство муки пшеничной – на 15,2% (33,8% с начала года), производство хлеба и мучных кондитерских изделий – на 2,5% (4,6%), макаронных изделий – на 5,0% (8,1%). Производство комбикормов подорожало на 5,3% (12,4%). Продолжают расти цены в производстве мяса и мясопродуктов – 1,6% (6,5%). Дорожает производство чая и кофе – на 9,2% (2,7% с начала года) в связи с ростом цен импортного сырья на фоне ослабления рубля. Цены у производителей сахара снизились впервые с января – на 0,8% (+9,6%) в связи с поступлением более дешевого сырья – сахарной свеклы нового урожая.

На *машиностроительную продукцию* в целом (сводная группировка DK; DL; DM) в августе цены снизились на 0,5% (+2,4% – с начала года). На машины и оборудование снижение – на 0,6% (+3,0%). Темпы снижения цены производителей на грузовые автомобили замедлились до -0,2% (+6,0%). Цены производителей легковых автомобилей снизились на 1,0% (-0,2%). Небольшой прирост цен в пределах 0,2-0,9% наблюдался в производстве: насосов, компрессоров и гидравлических систем; трубопроводной арматуры; подшипников, зубчатых передач, элементов механических передач и приводов; промышленного

холодильного и вентиляционного оборудования; машин и оборудования для добычи ископаемых и строительства. Производство станков растет с декабря 2011 года и в августе прирост составил 0,3% (+6,0% с начала года). В остальных видах производств колебания цен незначительны.

На **стройматериалы** в августе после июня-июля отмечено замедление темпов роста цен до +0,8% (6,6% с начала года). Цены производителей на цемент в августе снизились на 1,0% после продолжительного периода роста (+12,5% с февраля, +8,5% с начала года). Подорожало производство стекла и изделий из стекла – на 6,2% (+7,4 процента).

В **легкой промышленности (DB+DC)** в августе рост цен слегка усилился – 0,5% (+0,1% в июле, +0,2% с начала года). В преддверие смены сезонов повышение цен наблюдалось в производстве: верхней одежды – на 1,2% (+0,8%), нательного белья – на 2,1% (+4,4%), чулочно-носочных изделий – на 1,3% (+3,3%), обуви – на 0,6% (+3,1 процента).

По данным Росстата, на **электроэнергию** в июле (статистика идет с отставанием на месяц) в связи с запланированным повышением тарифов рост цен на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей составил 9,3% (+4,4% с начала года). Для потребителей, исключая население, электроэнергия подорожала на 10,5% (+4,0%), в том числе по свободным ценам – на 11,0% (+4,1 процента).

На реализованную **сельскохозяйственную продукцию**, по расчету Росстата в августе цены несколько выросли – на 1,9%, впервые с марта (с начала года – снижение на 0,7%) в основном вследствие роста цен на зерновые культуры.

В **растениеводстве** в августе прирост цен составил 3,0% (2,6% с начала года, к соответствующему месяцу предыдущего года – снижение на 11,1 процента).

При этом по данным Росстата, рост цен на зерновые культуры в августе усилился до 5,3% после прироста на 2,0% в июле (+12,2% с начала года, +2,5% за годовой период). Усиление роста цен производителей происходит на фоне снижения прогноза урожая 2012 года из-за неблагоприятных погодных условий и роста мировых цен на зерно. В августе средняя цена сельхозпроизводителей на пшеницу значительно повысилась до 7,0 тыс. рублей за тонну против цены в июле 5,7 тыс. рублей за тонну. Также в августе подорожал ячмень – до 5,9 тыс. рублей за тонну при цене в июле 5,0 тыс. рублей за тонну. На подсолнечник цена производителей, напротив, в августе снизилась – до 11,9 тыс. рублей за тонну против июльской – 12,6 тыс. рублей за тонну. С мая продолжают дешеветь овощи, в августе снижение цен составило 7,8% (-39,6% – с начала года, -11,1% – к соответствующему периоду прошлого года). Картофель в августе подорожал на 13,5%, однако, цены ниже на 41,2% по отношению к соответствующему периоду 2011 года.

В **животноводстве** цены производителей впервые с апреля возобновили рост – на 1,3% (снижение с января на 2,2%) вследствие удорожания производства птицы – на 3,4% (прирост 5,7%) на фоне роста цен импорта и удорожания кормов. В августе подешевел крупный рогатый скот – на 0,3% (+3,6% с начала года). Цена производителей на свиней не изменилась (+5,1%). Наблюдается небольшой сезонный рост цен на молоко – на 0,2% (-11,3%), при этом цены ниже августа 2011 г. на 2,1%. Также возобновился сезонный рост цен на яйца – на 1,7% (снижение с января на 20,1%, прирост 3,4% к августу 2011 года).

В **капитальном строительстве** в августе темп роста цен слегка увеличился по сравнению с июлем и составил 1,1% (+5,0% с начала года) на фоне роста объемов работ. На строительно-монтажные работы темпы роста цен ускорились до 1,8% (+6,0%), машины и оборудование подешевели на 0,2% (+3,2 процента).

Индекс тарифов на **грузовые перевозки (без трубопроводного транспорта)** в августе составил 100,1% (+5,4% с начала года, +7,8% в прошлом году). Небольшой прирост цен наблюдался в тарифах на перевозки автомобильным транспортом – на 0,3% (+5,5% с начала

года) и авиационным – на 0,1% (+0,3%). Тарифы на внутреннем водном транспорте в августе не изменились (+7,4%), на морском транспорте выросли – на 1,1% (-1,9%). На железнодорожном транспорте тарифы в августе не менялись.

В июле-августе текущего года продолжилось замедление темпов роста денежных агрегатов, обусловленное умеренными темпами экономического роста, снижением сберегательной активности населения и сохраняющимся оттоком капитала.

Объем *денежной массы в национальном определении* (денежного агрегата М2) по состоянию на 1 августа текущего года составил 24646,4 млрд. рублей. Годовой темп прироста агрегата М2 снизился до 18,2% по состоянию на 01.08.2012 по сравнению с 22,6% на начало 2012 года.

В результате более быстрого снижения годовых темпов прироста наличных денег в обращении (с 18,8% до 12,6% годовых за последние двенадцать месяцев) их удельный вес в структуре денежной массы сократился до 24,2% по состоянию на 01.08.2012 по сравнению с 25,5% годом ранее (24,2% – на 01.01.2012).

В текущем году динамика компонентов денежной массы претерпела изменения. Если на протяжении 2011 года вклады населения в национальной валюте росли опережающими темпами по сравнению с рублевыми депозитами нефинансовых организаций, то в январе-июле 2012 наблюдалась обратная ситуация. Годовой темп прироста рублевых депозитов нефинансовых и финансовых (кроме кредитных) организаций<sup>1</sup> по состоянию на 01.08.2012 года составил 22,4% по сравнению с 26,9% на начало года. При этом аналогичный показатель для вкладов населения в национальной валюте на 01.08.2012 сложился на уровне 18,4% по сравнению с 22,4% на 01.01.2012. Замедление динамики вкладов населения в текущем году происходит в условиях низких темпов увеличения реальных располагаемых денежных доходов населения и снижения нормы сбережения в структуре денежных расходов.

Сокращение темпов прироста рублевых депозитов организаций и населения сопровождается ростом их депозитов в иностранной валюте. По состоянию на конец июля текущего года годовые темпы прироста депозитов в иностранной валюте в долларовом эквиваленте увеличились до 8,1% по сравнению с 7,5% на начало года, в основном за счет ускоренного роста депозитов организаций, в то время как годовые темпы прироста вкладов населения сохранились на неизменном уровне. Указанные тенденции свидетельствуют о том, что в условиях повышения гибкости курсообразования наблюдается снижение остроты реакции экономических агентов на колебания валютного курса. По данным Банка России о движении наличной иностранной валюты через уполномоченные банки, в июле текущего года чистый спрос населения на наличную иностранную валюту под воздействием сезонного фактора возрос в 3,3 раза по сравнению с предыдущим месяцем – до 3 млрд. долларов США.

Годовые темпы прироста *широкой денежной массы* в январе-июле текущего года оставались стабильными и по состоянию на 01.08.2012 составили 19,4% (на 01.01.2012 – 21,1%). Основным источником роста денежного агрегата М2Х в январе-июле 2012 года было увеличение кредита экономике со стороны банковской системы (на 28,2% в годовом выражении). На фоне относительно стабильной динамики объема требований банковской системы к организациям (годовой темп прироста которых в январе-июле текущего года находился в интервале 23-26,5%) происходило ускорение темпа прироста задолженности по кредитам населению с 33,8% до 42,1% в годовом выражении соответственно. При этом сдерживающее влияние на динамику широкой денежной массы продолжало оказывать снижение чистых требований банковской системы к органам государственного управления.

---

<sup>1</sup> Далее – организации.



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Показатели	2011 год		2012 год		
	август	январь-август	август	январь-август	Справочн о:
					июль
Экономический рост, в % к соответствующему периоду предыдущего года					
ВВП <sup>1)</sup>					
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>	106,2	105,4	102,1	103,1	103,4
Инвестиции в основной капитал	107,0	104,2	102,3 <sup>3)</sup>	108,8 <sup>3)</sup>	103,8 <sup>3)</sup>
Инфляция, прирост в % (за период)					
Потребительские цены	-0,2	4,7	0,1	4,6	1,2
Цены производителей промышленных товаров	3,3	9,3	5,1 <sup>4)</sup>	4,2 <sup>4)</sup>	-1,1
Финансы населения					
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в руб.	23051	22532	26150 <sup>3)</sup>	25704 <sup>3)</sup>	26684
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,9	102,3	107,8 <sup>3)</sup>	110,0 <sup>3)</sup>	108,1
Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года <sup>4)</sup>	101,3	99,8	107,2	103,6	102,2
Деньги и кредит					
Денежная масса (M2) (изменение за период), в %	1,1	5,4	-0,2 <sup>1)</sup>	0,2 <sup>1)</sup>	-0,5
Обменный курс, в руб. за 1 долл. США (средний за период)	28,77	28,55	31,97	31,04	32,50
Индекс реального курса рубля к доллару США, в % к предыдущему периоду	96,5	108,5	101,15	100,8	102,7
Внешнеэкономическая деятельность, в млрд. долл. США					
Экспорт товаров <sup>5)</sup>	44,5	333,5	44,1 <sup>1)</sup>	348,1 <sup>1)</sup>	40,6
Импорт товаров <sup>5)</sup>	30,2	205,8	29,2 <sup>1)</sup>	213,0 <sup>1)</sup>	29,6
Международные резервы (изменение за период)	11,107	65,633	4,050	15,944	-3,744

### **3.2. Рынок оцениваемого оборудования.**

В состав оцениваемого имущества входят машины и оборудование применяемое в торговле, торговая и офисная техника, производственный и хозяйственный инвентарь.

#### **3.2.1. Рынок торгового оборудования.**

Эксперты оценивают емкость российского **рынка торгового оборудования** от 0,8 до 1 млрд. долл. в год. С началом формирования в крупнейших российских городах розничных сетей, *рынок торгового оборудования ежегодно показывает стабильный рост от 10% до 20%.*

Очевидно, что удачное обустройство рабочего помещения или торгового зала позволяет любой организации функционировать с максимальной эффективностью. Каждый владелец торгового предприятия, магазина, а тем более руководитель розничной сети заинтересован в оснащении объектов качественным и долговечным торговым оборудованием.

Любая торговая компания напрямую связывает свою деятельность с используемым оборудованием: это и важнейшая составляющая интерьера торгового зала, и эффективный инструмент продаж. По словам специалистов, в настоящее время на рынке торгового оборудования возник спрос на модели, наиболее удобные для расположения рекламы. Получившее широкое распространение в Европе и США, брендированное торговое оборудование эффективно используется и в России: высокий уровень конкуренции в сетевой рознице толкает продавцов на поиск новых средств, помогающих посетителям торговых точек совершать больше покупок.

В то же время, российский рынок оборудования для магазинов в значительной мере зависит от состояния экономики страны в целом и изменений в законодательстве. По мнению аналитиков, рынок за последние несколько лет претерпел существенные изменения. Исчезла одна из проблем, с которой прежде могли столкнуться продавцы – в настоящее время у торговых компаний есть выбор при покупке подходящего оборудования. Российские и иностранные поставщики предлагают большой ассортимент торгового оборудования, и таких компаний сегодня на рынке более пятисот.

Второй вопрос, который стоял в конце 90-х – это засилье иностранных производителей, которые занимали 9/10 российского рынка. Ситуация изменилась уже спустя 5 лет, когда отечественные производители увеличили долю на рынке до 40%. В 2012 году *до 80% торгового оборудования* в нашей стране было произведено крупнейшими предприятиями, при этом общее число российских производителей увеличилось. Новые производители – это и вновь построенные предприятия, и восстановленные на прежней базе производства. В некоторых сегментах российское оборудование занимает более половины рынка. В России хорошо налажено производство оборудования для торговых комплексов, комплексное оснащение магазинов, бутиков, а также других специализированных торговых точек (аптек, книжных, обувных, магазинов косметики и парфюмерии, детских товаров). Ряд производителей специализируется на оригинальных заказах, разрабатываемых с учетом пожеланий и по проектам клиентов. В прошедшем году наметилась тенденция по увеличению доли торгового оборудования премиум-класса, которая составляет 1/5 общего объема реализуемого на российском рынке оборудования.

Отечественный рынок розничной торговли в 2012 году вырос и занял 12 место в мире, что дает экспертам говорить о перспективе его дальнейшего роста и предполагаемом 9 месте в 2011 году. Запас для роста – это развитие федеральных розничных сетей в регионах, тогда как пространство для расширения рынка крупнейших городов ограничено, и речь может идти скорее о перераспределении долей.

Лидирующие операторы, среди которых можно выделить «Магнит», «Перекресток», «Пятерочка» и «Седьмой континент», ввели в строй более 3 000 новых магазинов.

Характерной чертой прошлого года расширения являются серьезные инвестиции крупных компаний в качественное торговое оборудование, что дает основание для очень оптимистичных прогнозов роста этого рынка.

### **3.2.2. Рынок оргтехники.**

Не секрет, что рынок оргтехники переживает сегодня серьезные перемены. Когда на выбор клиента представлен широкий спектр новейшего высококласного оборудования признанных в мире марок, на второй план уходит фирма-производитель, владелец брэнда. На первый - выходит фирма, которая предоставляет эту технику клиенту, обслуживает ее, поддерживает в рабочем состоянии.

Сегодня немало компаний, обслуживающих и ремонтирующих копировальную технику, принтеры и иное оборудование, но лишь треть из них являются полномочными сервисными центрами и официальными дилерами той или иной фирмы-производителя. Лишь немногие в состоянии обеспечить действительно высокий уровень сервисного обслуживания, который непосредственно зависит от наличия квалифицированных, прошедших специальное обучение сервисных инженеров; четкой организации работы сервисной службы; наличия расходных материалов и запасных частей. Нетрудно представить, какой склад должен быть у компании, серьезно занимающейся несколькими брэндами. Очевидно, большинство фирм «широкой специализации» просто перекупают запчасти у официальных дистрибьюторов, ищут детали, руководствуясь принципом «где дешевле, там и лучше». Отсюда вытекают проблемы с оперативностью и качеством обслуживания клиентов.

Известно, что дефицит определенных запчастей существует. Поэтому, не найдя нужные запчасти хорошего качества, фирма ставит те, что попались под руку. А попадают как правило подделки, ибо рынок расходных материалов и запчастей изобилует контрафактной продукцией сомнительного качества. Специалисты многих компаний около двух лет назад отказались от использования так называемых совместимых расходных материалов (ставятся на технику различных марок), хотя они существенно дешевле - до 40 % доходит разница в цене с оригинальными. Со временем статистика подтвердила правильность этого подхода — количество повторных выездов сократилось вдвое.

Другой аспект - квалификация сервисных инженеров. В большинстве фирм работают инженеры-самоучки либо инженеры, когда-то работавшие в компаниях-авторизированных дистрибьюторах и уволенные оттуда. Могут ли они предоставить качественный сервис? Простые ремонты, возможно, им под силу, а если сложная техника? Например, инженерные цифровые машины или полноцветные многофункциональные устройства, совмещающие в себе сканер, принтер, копир и факс? Стоит ли доверять такое сложное и дорогостоящее оборудование случайным умельцам? Ведь помимо того, что инженер должен пройти специальное обучение, качество его работы, уровень знаний определяется опытом, тем, насколько активно человек работает с подобной техникой, насколько хорошо знает ее слабые места, неисправности, возникающие наиболее часто. Профессионально можно расти, когда имеешь дело со все более «умной», постоянно обновляющейся техникой.

С этим непосредственно связан еще один, вероятно, самый важный аспект - поддержка фирм-производителей. Когда появляются новые модели, фирмы-производители дают рекомендации по устранению возможных неполадок, уже отработанные ими. Эта информация доступна официальным сервисным центрам. Лишь со временем она доходит до других фирм.

Таким образом, покупая то или иное оборудование, клиенту следует подумать о необходимом сервисе, сопровождении техники на всех этапах ее работы. При этом следует помнить, что времена, когда цены брались с потолка, канули в Лету. Сегодня стоимость оборудования и услуг продиктована реальным положением дел на рынке. В этой ситуации низкие цены означают только одно - низкую квалификацию мастеров и сомнительное качество запчастей со всеми вытекающими последствиями.

Последнее особенно заметно на примере лазерных устройств. "Лазер дешевле примерно на \$50 в год, приближаясь по стоимости к струйным устройствам. При этом струйная печать дороже лазерной из-за дорогих расходных материалов", - говорит Сергей Троянов, начальник отдела продаж компании "Дигрим-СПб".

Еще одна заметная тенденция - активное вытеснение аналоговых устройств цифровыми. Они еще остались в сегменте техники, работающей в масштабе А3, но практически все

устройства масштаба А4 работают в цифровом формате.

### **3.2.3. Рынок мебели.**

Объективная и достоверная оценка и анализ емкости рынка мебели невозможен только на основании официальных данных. Реальный объем выпуска мебели в нашей стране, по оценке специалистов, в 2,7-3,2 раза превышает официальные показатели.

Потенциальная емкость, по данным экспертам, российского рынка мебели в 2011 г. составила примерно 3,1 - 3,5 млрд. долларов. На московский рынок мебели приходится около 18%, что в стоимостном выражении составило 637,8 млн. долларов.

По данным Центра по развитию мебельной промышленности, основной объем составляет мебель бытовая (75%), доля специальной мебели, в том числе офисной, увеличилась до 24-25% против 19-20% в 2009 г. Это соотношение совпадает с экспертными оценками, поэтому в расчетах емкости рынка мебели принято следующее допущение: доля офисной мебели составляет 20%, бытовой - 80%.

Таким образом, в 2010 г. емкость рынка в среднем составляла: офисной мебели \$708,8 млн, бытовой - \$2,4-2,8 млрд. По отношению к 2010 г. темп роста бытовой мебели в среднем составил 13 -17 %, в то время как рынок офисной мебели увеличился на 8 -10%.

Структура

экспорта

В 2012 году в структуре российского экспорта преобладают поставки частей мебели из дерева (30%), мебель для офисов деревянная (10%), мебель для сидения (16%).

Основная доля экспорта осуществляется в страны дальнего зарубежья: в 2010 г. она составила 88%, в 2011г. - 85% общего экспорта прочей мебели и ее частей. Доля поставок в страны СНГ увеличилась в 2012 г. до 15% по сравнению с 12% в 2011 г. Наибольший объем экспорта обеспечивается предприятиями Северо-западного района России, прежде всего Ленинградской (46% всего экспорта) и Новгородской (20%) областей. Свыше 10% общего объема экспорта поставляют Кировская и Московская области.

Основными странами-импортерами российской мебели и ее частей являются Германия (33,4%), Швеция (9,2%), Франция (4,9%), Бельгия (2,4%), Словения (2,3%) и др. В структуре экспорта в западные страны преобладают (40%) полуфабрикаты и детали для производства мебели, а также наиболее материалоемкая и относительно недорогая продукция из древесины (38,5%). В страны СНГ (Казахстан, Узбекистан, Киргизию) поставляется в основном готовая продукция из плитных материалов.

Крупнейшим поставщиком мебели в 2011 г. была Италия, ее доля составила около 23%. В 2012 г. поставки из Италии возросли почти до 31%, и она сохранила свое лидирующее положение. Второе место сохранила за собой Германия: 10,9% в 2009 г. и 15,6% в 2011 г. В 2012 г. страны-лидеры (Италия и Германия) продолжали удерживать свои позиции, и их совместная доля составляла 46-48%.

Заметно возрос в 2012 г. ввоз мебели из Швеции: с 3,9% до 5,2%, что связано с успешным функционированием торгового дома "ИКЕА".

Офисная мебель является в настоящее время одним из наиболее перспективных сегментов российского мебельного рынка. Пользуется спросом офисная мебель всех ценовых категорий, в связи с чем многие отечественные предприятия осваивают производство мебели для учреждений, при этом одни специализируются на выпуске недорогой, стандартной продукции, другие — разрабатывают собственные оригинальные модели, а оборудование, пресс-формы и комплектующие приобретают у лучших европейских производителей.

Производством всех видов мебели, и офисной в том числе, в России занято более 5770 предприятий, в том числе 521 крупных и средних. Основной объем (80%) производится крупными и средними специализированными предприятиями.

В 2010 году совокупное предложение российских производителей офисной мебели оценивалось в 3272 миллионов рублей, а в 2010 году — 3198,5 миллионов рублей. За 9 месяцев 2012 года отечественными производителями мебели было произведено офисной мебели на сумму 5669,4 миллионов рублей, прирост объемов выпуска продукции составил 31,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Доля офисной мебели в общем объеме производства мебели по России в стоимостном выражении в 2011 году составила 12,5%.

Основное производство офисной мебели сосредоточено в Центральном, Приволжском и Южном федеральных округах, суммарная доля которых составляет 88% общероссийского выпуска продукции. Самым крупным регионом-производителем офисной мебели в России является Московская область, где за 9 месяцев было выпущено продукции на 2817,9 миллионов рублей. Доля этого региона в российском производстве составляет 19,7%. За указанный период производители Московской области обеспечили прирост объемов выпуска продукции на 89,9% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Второе после лидера место принадлежит производителям г. Москвы, где за указанный период было выпущено офисной мебели на сумму 752 миллионов рублей и обеспечен прирост объемов выпуска 9%. Доля Москвы в общем объеме российского производства составила 13,3%.

Среди многих отечественных компаний, которые успешно развивают производство офисной мебели, можно назвать следующие: Компанию «Феликс», группу компаний «Юнитекс», ЗАО «Интерьер», ДОК № 17, Компанию «Контекс», ЗАО «Васко», мебельную фабрику ОАО «Шатура», ЗАО Компанию «КАМБИО», ООО «Проммебель», ОАО «Промиф», ОАО «Мебельную фабрику с применением труда инвалидов», ЗАО «Крокус стиль плюс», ЗАО «Экспериментальный завод ЦСП», ООО «ЗМК ПРОМЕТ» и многих других.

Что касается вкусов потребителей офисной мебели в отношении выбора страны-производителя мебели, то они часто определены заблаговременно и лишь только примерно для 20% покупателей этот вопрос не имеет значения. Более трети покупателей ориентируется на приобретение российской или белорусской офисной мебели, примерно столько же отдают предпочтение продукции западных производителей — Германии или Италии.

Законодателями мод в производстве офисной мебели, по всем отзывам, безусловно, являются немецкие производители, придающие огромное внимание вопросам эргономики, совершенству конструкции, применению новейших материалов, а также вопросам безопасности. Последнее обстоятельство весьма актуально при пользовании стульями и креслами, многие модели которых немцы оснащают блокировкой колес и тормозными механизмами (когда на стул нет нагрузки, колесико блокируется и не крутится, и, если на стул кто-нибудь случайно облокачится, — нет опасности получить травму). По своей комфортности немецкие модели — вне конкуренции, но и цены на них самые высокие.

Наиболее интересные дизайнерские решения в области производства офисной мебели принадлежат итальянским производителям, которые ежегодно выпускают в свет множество моделей различных форм, размеров и цветов. Цены на итальянскую продукцию в среднем примерно на треть ниже, чем на немецкую.

Широко представлена на российском мебельном рынке продукция польских производителей, большая часть которых предлагают россиянам офисную мебель примерно среднего качества по доступной для наших потребителей цене, но иногда предлагается и низкосортная мебель, единственным достоинством которой, является ее цена.

В последние годы активизируются на российском рынке производители стран Юго-Восточной Азии — тайваньские и сингапурские фирмы, предлагающие российским потребителям, в основном, большой выбор офисных стульев и кресел. По качественным характеристикам азиатская мебель постепенно приближается к среднеевропейскому уровню, но цены на нее более низкие, чем у европейцев.

*Источники информации: База маркетинговой информации «MarketinG», база маркетинговых исследований RVIEW.RU, Компания «Маркетинг Аналитика», Компания «АВТОСТАТ».*

## **Выводы**

Исходя из вышеизложенного, Оценщик сделал вывод:

- Оцениваемое оборудование является средне- и низко- ликвидным, так как год выпуска его 1997-2009, и на момент оценки имеются образцы, превосходящие оцениваемое оборудование как по второстепенным, так и по основным параметрам;

- При необходимости реализации оцениваемого оборудования, наиболее целесообразными экономически выгодным будет его реализация в составе действующего имущественного комплекса.

Источник информации: <http://mcomplex.ru/>, <http://www.kolirmet.net/> <http://gruz.msk>.

### 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а так же не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

*Заказчиком не была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. 1.5 Отчёта). В рамках представленных допущений, информацию, использованную Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.*

## 4. Определение рыночной стоимости имущества.

### 4.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом.

При определении действительной стоимости оборудования предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствует рыночной стоимости объекта. В зависимости от способа воспроизведения объекта различают их восстановительную стоимость и стоимость замещения.

Рыночная стоимость каждого Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = PZH - I_n$$

где:  $C_p$  - рыночная стоимость Объекта оценки, ден. ед.;

$PZH$  - рыночная стоимость Объекта оценки по затратному подходу как нового, ден. ед.;

$I_n$  - величина накопленного износа, ден. ед.

#### **Определение затрат на воспроизводство без учета износа**

Затраты на воспроизводство без учета износа определяются по ценам предложения (цены заводов-изготовителей или цены торгующих организаций) идентичных новых объектов и составляет:

$$ЗВ = Цз + Тз; \text{ где}$$

ЗВ - затраты на воспроизводство без учёта износа, руб.;

Цз- цена завода- изготовителя или торгующей организации на оцениваемое оборудование;

Тз- транспортно-заготовительные расходы, руб.

Если идентичные объекты на рынке не представлены, то для расчета затрат на воспроизводство оцениваемого объекта подбирается однородный аналог, похожий по конструкции, используемым материалам и технологиям изготовления. При этом однородный аналог может иметь совсем другое назначение и применяться в другой отрасли. Цена на однородный аналог определяется по прайс-листам торгующих организаций и фирм-производителей.

Себестоимость изготовления однородного аналога близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов.

На основе анализа цены однородного аналога определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

#### ***Поэлементный (по агрегатный) расчет.***

Данный метод используется в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести и цены на которые известны на рынке. При этом исходят из того, что сборка такого изделия несложна и может быть выполнена самим потребителем. Затраты на восстановление определяются как сумма затрат на приобретение составных частей объекта и затрат на сборку объекта.

#### ***Метод индексации балансовой стоимости***

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная балансовая стоимость отражает сумму фактических затрат на создание объекта. На основании индексов цен производителей промышленной продукции или индексов потребительских цен данные затраты пересчитываются в стоимость на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве» (Ко-Инвест), данные Госкомстата РФ, курсы валют ЦБ РФ и др.

Затраты на воспроизводство без износа определяются методом трендов, путем индексации балансовой (восстановительной) стоимости по следующей формуле:

$$C_{вос} = C_o \times I;$$

где:

$C_o$  - первоначальная стоимость объекта (по данным, предоставленным Заказчиком);

$I$  - индекс (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы Объектов оценки за период между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию (по данным Госкомстата)<sup>2</sup>.

*В настоящем Отчете для определения тренда (индекса) цен используется Программно-информационный комплекс «СтОФ 4.72», который разработан по поручению Федеральной службы государственной статистики России и прошел успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики. ПИК «СтОФ 4.72» рекомендован Федеральной службой государственной статистики России и Торгово-промышленной палатой РФ для использования при оценке материальных активов. Используемые индексы-дефляторы согласованы с Федеральной службой государственной статистики России. Структура и формат баз данных комплекса «СтОФ 4.72» одобрены Министерством имущественных отношений РФ, научно-исследовательским финансовым*

институтом Минфина России, НИИ развития налоговой системы МНС России. В состав комплекса входят базы данных, содержащие более 30 000 оригинальных объектов. Объекты, содержащиеся в базах данных, проклассифицированы по Общероссийскому классификатору основных фондов (ОКОФ), они содержат описание основных функциональных параметров объектов, информацию о производителях (поставщиках). Индексы используемые в ПИК «СтОФ» рекомендованы для использования при переоценке основных фондов Минфином России (письмо от 31 июля 2003 г. N 04-02-05/3/63). Программный комплекс «СтОФ 4.72» поставляется компанией ЗАО «Кодинфо» на договорной основе. Обновления программного комплекса производится ежеквартально.

Для корректного применения метода необходимо предварительно провести экспертизу первоначальной стоимости. При экспертизе необходимо:

- Выявить полноту и обоснованность отнесения затрат на первоначальную стоимость;
- Выявить какие были проведены переоценки основных средств, каким методом проводились переоценки, правильность отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете.

В случае выявления несоответствий в первоначальной стоимости необходимо произвести соответствующие корректировки или использовать соответствующий индекс.

Наиболее точные результаты метод индексации балансовой стоимости показывает при оценке относительно новых объектов.

### ***Расчет по укрупненным нормативам***

При невозможности выполнить расчет по цене однородного объекта, применяют метод расчета по укрупненным показателям. Метод достаточно трудоемок и сложен в исполнении, но при этом позволяет оценивать уникальные объекты, объекты, выполненные малыми партиями или «на заказ».

Для укрупненных расчетов используется информация из сферы производства продукции, похожей на оцениваемый объект по технологии изготовления, организации производства и материальному составу. При этом функциональная и конструктивная схожесть аналогов с оцениваемым объектом необязательна.

На основе данных о ценах или себестоимости объектов-аналогов и их технических характеристиках рассчитываются относительные или удельные показатели. Такие показатели отражают расход какого-либо ресурса на единицу влияющего фактора. На основе нескольких таких показателей определяют все затраты на воспроизводство оцениваемого объекта.

### ***Расчет методом статистического моделирования цены***

Метод статистического моделирования цены является частным случаем метода замещения и применяется, когда отсутствуют близкие аналоги, но есть достаточно большой объем информации о ценах однотипных объектов. По статистическим данным о ценах и параметрах нескольких однотипных объектов методом корреляционного анализа разрабатывается модель расчета стоимости объекта.

В основе метода корреляционных моделей лежат два предположения:

- зависимость стоимости от каждой отдельной характеристики носит не линейный характер;



- совокупное влияние на стоимость объекта многих факторов сочетается по закону умножения факторов.

Методика построения статистических моделей включает в себя ряд этапов:

1. Отбор однотипных объектов.
2. Отбор параметров (основной ценообразующей характеристики), влияющих на цену.
3. Принятие допущения о форме связи.
4. Математическая обработка данных и получение корреляционных моделей.
5. Оценка и истолкование результатов.
6. Применение корреляционной модели для расчета стоимости объекта.

Так, как кол-во оцениваемого оборудования больше 10 единиц, то для определения рыночной стоимости оборудования применяем массовую оценку. Рыночная стоимость оборудования определялась при помощи программного продукта ПИК СтОФ 4.85 (ЗАО «Кодинфо», НИИ Статистики Росстата ( [www.info@codinfo.ru](mailto:www.info@codinfo.ru) тел.(495)921-35-09; (495)366-37-54 (обновление программы происходит каждые три месяца).

Массовая оценка характеризуется следующими особенностями, отличающими её от традиционной единичной оценки.

1. Объектами оценки служат группы однородных единиц оборудования, поэтому центральное положение в ходе оценки занимают работы по формированию таких однородных групп из предложенного списка.
2. Методами статистического анализа выявляют общие закономерности связи стоимости и влияющих факторов, которые действительны для всех объектов имущества, попавших в однородную группу.
3. Выявленные в каждой группе закономерности математически моделируют путём применения обоснованных индексов- дефляторов, либо разработкой факторно - стоимостных моделей, либо обоснованием и использованием отраслевых коэффициентов, удельных показателей стоимости и других средних групповых показателей.
4. В ходе оценочных процедур могут выполняться проверочные расчёты для отдельных объектов – представителей по каждой однородной группе, с целью внесения корректировок в полученные средние групповые результаты.
5. Работа с большими списками в автоматизированном режиме предполагает обязательное использование компьютерных средств и технологий с применением таких операций, как сортировка, фильтрация, ранжирование, обмен данными и др.

Массовая оценка отличается от обычной единичной оценки не столько самими объектами, сколько, сколько применением специальных приемов и методов, позволяющих значительно ускорить процесс обработки больших массивов информации. Совокупность любых объектов можно оценить как методами единичной, так и массовой оценки оборудования, обращающихся на активном и открытом рынке.

Результаты массовой оценки, основанные на статистическом анализе большого количества наблюдений, как правило, являются наиболее убедительными при доказательстве получаемого результата.

В основе массовой оценки, строящейся на принципах строгой формализации оценочной процедуры, разработки и применении статистических математических моделей и нормативов, лежит принцип формирования однородных группировок объектов оценки с применением теории классификации. В рамках выделяемых классификационных группировок ведётся статистический анализ по установлению связей между ценой (стоимостью) объектов и влияющими факторами, в результате которого разрабатывается

статистическая математическая модель, позволяющая рассчитать стоимость любого предлагаемого к оценке объекта той или иной группировки.

В настоящее время можно отметить два следующих основных метода массовой оценки машин и оборудования: метод построения факторно-стоимостных математических модели и метод индексации первоначальной (восстановительной) балансовой стоимости.

Наиболее эффективным способом организации массовой оценки является создание комбинированных факторно-стоимостных моделей, которые отражают зависимость рыночной стоимости машины от её основных эксплуатационных параметров, выполняющих роль ценообразующих факторов.

При разработке математических модели для массовой оценки возникает необходимость отобрать небольшое количество ценообразующих факторов, однозначно определяющих величину рыночной стоимости. Из множества разнообразных технических параметров нужно выбрать такие, которые представляют ценность для потребителя. Только отбор параметром с позиции полезностного подхода позволяет получить математическую модель, дающую в результате стоимость замещения, а следовательно, применить сравнительный подход при оценке.

Первичным критерием отбора ценообразующих параметров-факторов служит триада факторов: «назначение» - «качество» - «производительность». Факторы характеризуются техническими параметрами. Причем один параметр может одновременно характеризовать объект с нескольких позиций, т.е. брать на себя функцию не одного, а нескольких указанных факторов.

Отбираемые для построения математической модели параметры могут быть подразделены на три уровня с точки зрения значимости факторов.

К первому уровню относятся те параметры, которые характеризуют фактор «назначение».

Второму уровню соответствуют параметры, характеризующие факторы «производительность» и «качество», в отношении которых у разных видов машин и оборудования разная степень предпочтения.

Третий уровень образуют параметры, характеризующие фактор «конструктивные особенности и наличие дооснащения».

Учет параметров третьего уровня расширяет сферу использования математической модели, позволяет применять ее к большим группировкам объектов.

Создаваемая для целей массовой оценки модель должна распространяться на возможно большую по численности группировку аналогичных объектов. Поэтому отбор влияющих параметров-факторов и формирование группировки объектов должны выполняться параллельно.

Созданию небольшого числа широкоуниверсальных моделей, применимых к большим группировкам объектов, препятствуют два ограничения: во-первых, функциональная, а следовательно, и полезностная неоднородность объектов и, во-вторых, наличие оригинальных объектов.

Анализ опыта массовой оценки показал, что для ее целей наиболее подходят гибридные математические модели мультипликативной формы, их структура включает две части: базисную и надстроечную: базисная представляет собой корреляционно-регрессивную модель факторов полезности, с помощью которой рассчитывается полная стоимость замещения (восстановительная стоимость); надстроечная включает комбинированную модель для расчета коэффициента, учитывающего фактор физического износа.

Мультипликативная форма гибридной модели предпочтительнее аддитивной формы благодаря лучшему отражению интегрированного влияния всех факторов на конечный результат, возможности использования более универсальных, нелинейных зависимостей и более легкой корректировке на предмет актуализации.

Построение корреляционно-регрессивной модели ценообразующих факторов полезности лучше всего выполнять на основе степенной функции, преимущество которой

заключается в том, что она дает описание нелинейной связи (в широком диапазоне связь между стоимостью и факторами именно нелинейная), весьма наглядна, логически объяснима и легко приводится к линейной форме методом логарифмирования (что открывает возможность применения регрессионного анализа).

Однако модель степенной функции в чистом виде обладает тем недостатком, что она применима для случая, когда влияющие параметры являются непрерывными переменными. В то же время у оборудования имеются и дискретные параметры, и характеристики, для учета влияния которых применяют гибридную модель следующего вида:

$$Y = a_0 \times X_1^{a_1} \times X_2^{a_2} \times \dots \times X_n^{a_n} \times b_{n+1}^{X_{n+1}} \times b_{n+2}^{X_{n+2}} \times \dots \times b_{n+k}^{X_{n+k}};$$

где:  $y$  – искомое значение полной стоимости замещения;  
 $X_1, X_2, \dots, X_n$  – влияющая на стоимость технические параметры;  
 $A_0, a_1, a_2, \dots, a_n$  – параметры математической модели;  
 $b_{n+1}, b_{n+2}, \dots, b_{n+k}$  – значения дискретных параметров-коэффициентов;  
 $X_{n+1}, X_{n+2}, \dots, X_{n+k}$  – бинарные переменные (0 или 1);  
 $k$  – количество дискретных параметров-коэффициентов.

Чтобы учесть в создаваемой математической модели влияние фактора конструктивных особенностей, реальные цены машин были заменены на приведенные. Приведенная цена – это условная цена, которую могла иметь та или иная машина, если бы она соответствовала базовому виду (в нашем примере таким видом выступает машина с поворотной балкой);

$$C_{\text{пр}} = \frac{C}{K_v}, \quad \text{где } C \text{ – реальная цена оборудования;}$$

$$C_{\text{пр}} \text{ – приведенная цена оборудования;}$$

$$K_v \text{ – коэффициент вида оборудования.}$$

В каждом списке для каждого объекта указаны следующие данные:

- наименование, модель, характеристики;
- инвентарный номер;
- код места положения;
- код ОКОФ;
- месяц –
- год ввода (изготовления).

При массовой оценке определяют главным образом физический износ, поскольку для большинства оборудования он выступает преобладающим. Принято считать, что уточнения на размер морального (функционального) и внешнего (экономического) износа несущественны и принципиально не влияют на итоговый результат оценки. Они также неоправданны, так как сопряжены с большим объемом дополнительной работы, что в условиях массовой оценки является важным фактом.

В условиях массовой оценки определение износа также носит приближенный характер. Среди известных методов отметим два: метод нормативного срока службы и метод факторной модели износа.

Метод нормативного срока службы использует следующую простую формулу для определения показателя физического износа:

$$K_{\text{из}} = (T_{\text{хр}} / T_{\text{сл}}) \times 100,$$

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

$T_{\text{сл}}$  – нормативный срок службы объекта оценки, лет.

Современные оценочные технологии опираются на использование компьютерных средств, программных продуктов и электронных баз данных. Для таких объектов, как оборудование, особенно велико значение электронных баз данных, способных аккумулировать разнообразную и быстро меняющуюся информацию. Причем в базе данных по каждому объекту собирается как ценовая, так и техническая информация. Ценность такой

концентрации заключается в том, что обычно ценовая информация содержится в одних источниках (прайс-листах, ценниках и т.п.), а информация о технических характеристиках в других – (отраслевых и фирменных каталогах и справочниках). Кроме того, в электронных базах данных собирается также специальная информация, привлекаемая для выполнения оценки стоимости (коды ОКОФ, нормы амортизационных отчислений, масса объекта и его габаритные размеры, предприятие-производитель и др.)

Ведение баз данных – одна из сфер деятельности, которая относится к обслуживанию оценочных работ и может функционировать только при коллективной поддержке со стороны оценочного сообщества.

Среди используемых в настоящее время электронных баз данных наибольший интерес представляет программно-информационный комплекс «СтОФ» (ПИК СтОФ»), разработанный специалистами ГУП «НИИ статистики» и ЗАО «Кодинфо» по поручению Росстата и первоначально использовавшийся в основном при переоценке основных фондов. В настоящее время ПИК «СтОФ» успешно применяется многими оценочными компаниями при оценке рыночной стоимости для самых разных целей. Методический инструментарий и информационная база комплекса прошли успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики и получили положительное заключение Росстата и Торгово-промышленной палаты РФ. Содержащиеся в комплексе и периодически обновляемые индексы-дефляторы согласованы с Росстатом. Структура и формат баз данных комплекса «СтОФ» одобрены Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (Росимущество).

ПИК «СтОФ» делает возможным оценку рыночной стоимости разных объектов имущества с учетом их физического износа, а также классификацию и кодирование объектов по ОКОФ и определение соответствующих им амортизационных групп.

Несомненным достоинством комплекса «СтОФ» является то, что он изначально спроектирован применительно к условиям массовой оценки, когда нужно оценить стоимость больших совокупностей разнообразных объектов по назначению, устройству и характеристикам. При этом списки могут содержать сотни и тысячи позиций.

ПИК «СтОФ» позволяет автоматизировать процесс оценки рыночной стоимости с помощью индексов-дефляторов, с использованием стоимости аналогичного оборудования по ценам заводов производителей, содержащимися в базе данных. ПИК «СтОФ» позволяет выполнить расчеты физического износа объектов оценки двумя способами: по единым нормам амортизационных отчислений (ЕНАО) и по экспертным таблицам, разработанным НИИ статистики. Индексы и экспертные таблицы, содержащиеся в ПИК «СтОФ», разработаны совместно со специалистами Управления статистики основных фондов, строительства и национального богатства Росстата.

***Для определения рыночной стоимости в ПИК «СтОФ» используется аналого-параметрический метод, согласно которому вначале определяется полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта ( стоимость аналогичного оборудования(с учётом НДС) взята из базы данных программы), а затем – остаточная рыночная стоимость путем учета коэффициента совокупного износа.***

Методика определения коэффициента физического износа, заложенная в комплексе «СтОФ», заключается в следующем. Для объяснения ее существа использованы такие обозначения: ПФСН – полная фактическая стоимость нового объекта; ОЭР – остаточный эксплуатационный ресурс; ТС – текущая стоимость с учетом износа; ССЛ – средний срок службы; ССЛн – нормативный средний срок службы; ССЛф – фактический средний срок службы; ЕНАО – нормы амортизации согласно ранее применявшимся в бухучете «Единым нормам амортизационных отчислений»; ВЗР – хронологический возраст объекта оценки; ДФПЧ – доля фактически прожитой объектом части среднего срока службы.

Для определения наиболее реальной для текущего момента оценки рыночной стоимости конкретных объектов оборудования в компьютерной программе задействован комплекс органически и последовательно взаимосвязанных факторов, каждый из которых

основан на достоверной исходной информации и оказывает существенное влияние на результат проводимых расчетов, обладая своей спецификой и методологией учета.

К этим факторам прежде всего относится величина сложившейся на момент оценки полной фактической стоимости нового конкретного объекта или усредненного объекта в данной номенклатурной группе аналогичных объектов до начала эксплуатации объекта оценки.

В предназначенной для практического применения части программы реализована первая очередь – разработаны сведения по 212 группировкам активной части основных фондов – оборудованию. Поскольку ПФСН каждого оцениваемого объекта (или усредненного объекта по группе) является важнейшим определяющим фактором при дальнейшем расчете искомой ТС, то для определения ПФСН используются надежные источники – разрабатываемые в системе государственной статистики и регулярно обновляемые официальные отчетные данные.

При проведении расчетов существенное значение имеют возрастные характеристики. Для получения сведений об общем среднем сроке службы (ССЛ) за основу приняты его нормативные значения (ССЛн) в годах, полученные отношением:  $ССЛн = 100 / ЕНАО$ , где ЕНАО – норма амортизационных отчислений в процентах из ранее действовавших в учете «Единых норм амортизационных отчислений». Хотя в настоящее время ЕНАО не применяются в бухгалтерском учете, тем не менее они полезны для определения степени физического износа, так как при их разработке исходили именно из нормативных сроков службы.

Вместе с тем при разработке компьютерной программы не могли быть учтены и поправки, вызванные реально создавшимся положением, когда в течение весьма длительного периода (особенно – в 1990-е гг.) поступление новых машин и оборудования на российские предприятия постоянно снижалось; уменьшались темпы обновления основных фондов, что, как следствие, привело к превышению среднего фактического срока службы (ССЛф) оборудования над нормативными значениями срока службы (ССЛн).

Наличие такого превышения ССЛф над ССЛн признано и учтено в методических документах Росстата (Инструкция по заполнению формы №11, утвержденная постановлением Госкомстата России от 07.02.2001г. №13, п.2.21), где для определения фактического среднего срока службы (ССЛф) предлагается применять к нормативным средним срокам службы (ССЛн) оборудования повышающие коэффициенты пересчета в размере от 1,3 до 2,0.

Подобное превышение подтверждается и более дифференцированными научными разработками ГУП «НИИ статистики», результаты которых также использованы при подготовке компьютерной программы по каждой из приведенных в ней группировок оборудования в части фактического среднего срока службы (ССЛф).

При разработке программы учтено, что одним из решающих факторов определения текущей стоимости каждого действующего в настоящий период объекта оценки является величина его остаточного эксплуатационного ресурса (ОЭР), зависящего не только от его хронологического возраста (ВЗР), т.е. числа лет с начала эксплуатации, но и от отношения этого возраста к общему сроку службы. Поэтому на следующем этапе построения программы предусмотрено определение доли фактически прожитой объектом части (ДФПЧ) в общем фактическом сроке службы в процентах:

$$ДФПЧ = (ВЗР / ССЛф) \times 100.$$

Следующий этап создания программы связан с переходом от значения ДФПЧ к степени износа, т.е. исследуется зависимость величины износа (амортизации), а следовательно, остаточного эксплуатационного ресурса (ОЭР) от ДФПЧ. Эта зависимость может быть как линейной, так и нелинейной.

При подготовке компьютерной программы разработчиками были исследованы соответствующие материалы в экономической и технической литературе, а также нормативные документы (например, о составе работ в результате планово-предупредительных ремонтов), которые привели к выводу, что преимущественный износ

основных фондов происходит по подавляющему числу объектов во второй части их срока службы. Это значит, что линии остаточной стоимости должны иметь выпуклый профиль и располагаться над указанной выше прямой Р. Такая постановка вопроса корреспондирует с введенной в 1998г. формой №11 статистической отчетности, где в разделе 3 «Амортизация и затраты на капитальный ремонт основных фондов» впервые в статистической практике введен показатель «Сумма аналитического износа», величина которого призвана отразить среднее снижение потребительских характеристик (т.е. по существу остаточного эксплуатационного ресурса ОЭР) основных фондов по мере их эксплуатации.

В результате, с учетом фактического возраста этого объекта определяется ДФПЧ и одновременно с этим ОЭР, а затем – искомая остаточная текущая стоимость:

$$ТС = ПФСН \times ОЭР / 100.$$

### **Определение накопленного износа**

Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства оборудования. Износ подразделяется на моральный и физический. Указанные виды износа имеют общие черты: отражают утрату производственно -эксплуатационных качеств и снижение потребительной стоимости имущества.

**Износ физический** отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Описание методов оценки величины физического износа представлены ниже.

### **Метод эффективного возраста**

Физический износ может быть определен в соответствии с методом «эффективного возраста» по следующей формуле:

$$И_{\text{ф}} = Т_{\text{эф}} / Т_{\text{н}}, \text{ где:}$$

$Т_{\text{эф}}$  - эффективный возраст Объекта оценки

$Т_{\text{н}}$  - нормативный срок службы Объекта оценки

Нормативный срок службы Объектов оценки, как правило, рассчитывается с учетом данных, приведенных в следующих источниках:

- Постановление №1 Правительства РФ от 1.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (далее по тексту - Постановление №1);
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.90 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» (далее ЕНАО);
- Данные производителя движимого основного средства (например, технический паспорт объекта).

*Для определения физического износа используется Программно-информационный комплекс «СтОФ 4.72», который разработан по поручению Федеральной службы государственной статистики России и прошел успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики. ПИК «СтОФ 4.72» рекомендован Федеральной службой государственной статистики России и Торгово-промышленной палатой РФ для использования при оценке материальных активов. Используемые индексы-дефляторы согласованы с Федеральной службой государственной статистики России. Структура и формат баз данных комплекса «СтОФ 4.72» одобрены Министерством имущественных*

отношений РФ, научно-исследовательским финансовым институтом Минфина России, НИИ развития налоговой системы МНС России. В состав комплекса входят базы данных, содержащие более 30 000 оригинальных объектов. Объекты, содержащиеся в базах данных, проклассифицированы по Общероссийскому классификатору основных фондов (ОКОФ), они содержат описание основных функциональных параметров объектов, информацию о производителях (поставщиках). Индексы используемые в ПИК «СтОФ» рекомендованы для использования при переоценке основных фондов Минфином России (письмо от 31 июля 2003 г. N 04-02-05/3/63). Программный комплекс «СтОФ 4.72» поставляется компанией ЗАО «Кодинфо» на договорной основе. Обновления программного комплекса производится ежеквартально.

### **Метод снижения прибыльности**

Метод снижения доходности основан на допущении о том, что с увеличением физического износа пропорционально снижается прибыльность объекта.

Согласно данному методу, физический износ определяется по формуле:

$$И_{\Phi} = (П_0 - П_t) / П_0, \text{ где:}$$

$П_0$  - прибыль, полученная при эксплуатации нового (но прошедшего период обкатки) основного средства;

$П_t$  - прибыль, полученная в текущем интервале времени.

Данный метод хорошо согласуется с принципами оценки, но при этом имеет существенные ограничения на применения и труден в практической реализации.

При расчете величины доходов необходимо выделить прибыль, приходящуюся непосредственно на оцениваемый объект. Для многих объектов, являющихся частью технологической линии, произвести корректное выделение не представляется возможным.

Кроме того, существует группа оборудования, доходность которого в течение срока жизни не снижается или снижается незначительно.

### **Метод поэлементного расчета**

Данный метод основан на определении физического износа для каждого узла Объекта оценки. Затем полученные значения суммируют с учетом доли себестоимости узлов в себестоимости всего Объекта оценки.

Формула для расчета физического износа методом поэлементного расчета выглядит следующим образом:

$$И_{\Phi} = \sum_{i=1}^n a_i - И_{\Phi i}, \text{ где:}$$

$a_i$  - доля себестоимости  $i$ -го элемента (узла) в себестоимости всего Объекта оценки.

$n$  - количество элементов (узлов) в составе объекта;

$И_{\Phi i}$  - физический износ  $i$ -го элемента (узла).

Износ каждого отдельного узла (элемента) может определяться различными методами в зависимости от особенностей данного элемента.

### **Метод снижения потребительских свойств**

Данный метод отражает зависимость потребительских свойств основного средства от износа.

Метод аналогичен методу снижения доходности. Но вместо обобщенного показателя «доходность объекта» используются технические и эксплуатационные характеристики объекта: производительность, надежность, точность обработки и т.д. (набор зависит от вида оцениваемого имущества).

Порядок расчета по данному методу следующий:

1. Определяется состав критических (наиболее важных) потребительских свойств оцениваемого объекта (производительность, точность обработки, скорость обработки и т.п.);
2. По каждому потребительскому свойству определяется снижение характеристик;
3. Определяется весомость каждого из выбранных потребительских свойств (методом опроса экспертов);
4. Физический износ определяется по формуле :

$$\text{Иф} = \sum_{i=1}^n \Delta \text{ПС}_i \times a_i$$

$\Delta \text{ПС}_i$  - относительное снижение  $i$ -го потребительского свойства;

$a_i$  - весомость  $i$ -го потребительского свойства;

$n$  - количество основных (критических) потребительских свойств.

#### **Экспертный метод**

Данный метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа. Опытные специалисты (инженеры) ремонтных или обслуживающих организаций могут определить износ объекта достаточно точно. Но несмотря на высокую квалификацию экспертов, все равно величина износа будет носить субъективный характер. Для снижения субъективности привлекают несколько экспертов. Каждому из экспертов назначают вес значимости (учитывается образование, опыт работы, научные знания и т.д.). Итоговая величина физического износа определяется как средневзвешенная величина износов, полученная каждым экспертом.

При расчете физического износа оборудования экспертным методом используется шкала для определения физического износа в зависимости от технического состояния движимого имущества, приведенная в следующей таблице.

#### **Шкала определения физического износа**

*Таблица №6*

<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Общая характеристика технического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся	0
Очень хорошее	оборудование в отличном состоянии.	5
		10
		15



Хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	40 45 50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.п.	55 60 65 70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	75 80 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.	90 95 100

### **Метод корреляционного анализа**

В основу данного метода положена взаимосвязь между ценой на подержанное имущество и величиной физического или общего износа.

Величина износа зависит от возраста оборудования, от его наработки и т.д.

Последовательность расчетов данным методом следующая:

1. Собирается информация о продажах подержанного оборудования;
2. Проводится статистический анализ полученной на первом этапе информации, выявление параметров, влияющих на стоимость, так называемых критических параметров (например, для автомобилей - возраст и пробег);
3. Проводятся статистические расчеты для определения вида и характера зависимости величины износа от критических параметров;
4. На основании зависимости, определенной на этапе №3, определяется износ оцениваемого объекта.

### **Метод факторной модели износа.**

Данная модель основывается на том, что степень износа каждого конкретного объекта оценки определяется определённым кругом факторов, которые устанавливаются при внешнем осмотре оборудования.

В описанном выше методах нормативного срока службы заложена та идея, что износ машин и оборудования с возрастом развивается монотонно (по линейной или нелинейной форме), от нулевого значения в начале срока службы до 100% в его конце. В действительности такой монотонной динамики нет и связано это, прежде всего с тем, что машины и оборудование подвергаются капитальным ремонтам, оказывающим непосредственное влияние на стоимость.

Под влиянием таких периодически проводимых ремонтов кривая показателя физического износа приобретает пилообразный вид. Физический износ машины достигает высокого уровня в канун очередного капитального ремонта, а сразу после него резко снижается.

Срок службы машины делятся на три ремонтных цикла: нулевой, первый и второй. В конце второго цикла оборудование достигает предельного состояния и снимается с учёта для утилизации. В конце каждого ремонтного цикла возникает неустраняемый износ. Это надо понимать так, что как бы тщательно и полно ни проводился ремонт, он не может полностью устранить износ. Причём неустраняемый износ увеличивается с каждым капитальным ремонтом.

Таким образом, в пределах каждого цикла показатель физического износа лежит в интервале от величины неустраняемого износа, обеспечиваемом предшествующим капитальным ремонтом, до величины предельного износа в конце этого цикла.

Исходными данными для учёта фактора физического износа в предполагаемой модели служат два показателя: балльная оценка физического состояния по шкале, приведённой в табл.4 и порядковый номер последнего капитального ремонта, которому подвергалась оцениваемое оборудование.

Таким образом, математическая модель для оценки физического износа:

$$K_{из} = 0,15xN + 0,25 + (1,25 - 0,025xB) \times (0,55 - 0,15xN);$$

Если оборудование не подвергалось капитальному ремонту,  $N=0$ ;

### **Шкала для назначения балльной оценки физического состояния объекта оценки**

Таблица №7

<b>Оценка состояния</b>	<b>Характеристика физического состояния объекта оценки</b>	<b>Количество баллов (Б)</b>
Отличное	В очень хорошем состоянии, вскоре после начала эксплуатации вновь или после капитального ремонта	От 45 до 50
Хорошее	Слабопоношенное, ещё не ремонтировавшееся или отремонтированное (обновлённое) оборудование в хорошем состоянии	От 35 до 44
Среднее	В удовлетворительном состоянии, требующее небольшого текущего ремонта или замены отдельных ответственных частей	От 25 до 34
Удовлетворительное	В работоспособном состоянии, но нуждающееся в текущем ремонте или замене отдельных главных частей	От 15 до 24
Плохое	В плохом состоянии, требующее капитального ремонта	От 5 до 14

***В настоящем отчёте физический износ оборудования определялся при помощи программного комплекса «СтОФ 4.85».***

Расчет величины износа оборудования осуществляется автоматически при помощи ПИК «СтОФ» на основании данных о годе выпуска оборудования, его потенциальном ресурсе, коде ОКОФ, балансовой стоимости, дате последней переоценки объекта, если такая переоценка проводилась. При этом в итоговую величину износа может включаться также такая составляющая, как функциональный (моральный) износ. Данные о его величине были получены на основании исследований, проведенных разработчиками программы «СтОФ» и специалистами ГУП «НИИ статистики». Зачастую величина этой составляющей может превышать величину физического износа. Это объясняется быстрым ростом основных технических параметров, влияющих на производительность, энергоёмкость и другие функциональные характеристики у отдельных видов современного технологического оборудования.

*Расчёт физического износа дан в приложении № 1.1 данного отчёта.*

**Функциональный (моральный) износ** объекта определяется техническим, технологическим и экономическим устареванием Объекта оценки по сравнению с современными видами имущества.

Для определения величины функционального (морального) износа используют следующие методы:

- метод капитализации потерь в доходе;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных и производственных затрат;
- метод сравнения продаж.
- метод определения при помощи коэффициента «торможения цены», представленный в учебном пособии «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости», А.И. Попеско, А.В. Ступин, С.А. Чесноков, Москва 2002 г. Согласно данному пособию коэффициент функционального износа определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{фун}} = 1 - (\Phi_0 / \Phi_a)^n, \text{ где:}$$

$K_{\text{фун}}$  - коэффициент функционального износа;

$\Phi_0$  - основной параметр оцениваемого оборудования (производительность, длина заготовки, ширина заготовки, давление, масса и др.);

$\Phi_a$  - основной параметр аналога (производительность, длина заготовки, ширина заготовки, давление, масса и др.);

$n$  - коэффициент «торможения цены»,  $n = \frac{\ln C_1 / C_2}{\ln \Phi_1 / \Phi_2}$   
где:  $C_1$  и  $C_2$  - стоимости аналогов,  
 $\Phi_1$  и  $\Phi_2$  - параметры аналогов.

Так же широко распространены экспертные методы оценки величины функционального износа, основанные на опросе специалистов соответствующей отрасли.

**Шкала экспертных оценок для определения процента функционального износа при обследовании машин и оборудования («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» изд. «Дело» В. Рутгайзер)**

*Таблица №8*

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа
А	Отличное	Соответствуют лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентноспособно, однако, имеются образцы, лучшее по второстепенным параметрам	5-10
В	Удовлетворительное	Конкурентноспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшее по основным параметрам	15-40
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентноспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	45-70
Д	Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентноспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам.	75-100

Процесс износа протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) и до момента вывода его из эксплуатации.

Величина функционального (морального) износа существенно зависит от группировки, к которой относится оцениваемый объект. Наиболее быстро происходит моральное устаревание для групп, включающих в себя высокотехнологичное оборудование, например оборудование связи и электронно-вычислительную технику, где функциональный износ объектов, введенных в строй более трех лет назад, может составлять до 45% стоимости объекта.

В нашем конкретном случае функциональный износ оборудования определялся в соответствии со школой экспертных оценок (таб. №8) и составил 10-45%. В зависимости от года выпуска и вида имущества.

**Внешний (экономический) износ** – это потеря стоимости, обусловленное влиянием внешних факторов. Внешний износ может быть вызван общеэкономическими внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения и ухудшением качества сырья, рабочей сил вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениям относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию администрированию. В нашем конкретном случае внешний износ составит 0%..

**Накопленный износ определялся по следующей формуле:**

$$И = 1 - (1 - И_{фз}) \times (1 - И_{мор}) \times (1 - И_{внеш}),$$

где: И - накопленный износ;

И<sub>физ</sub> - физический износ;

И<sub>мор</sub> - функциональный (моральный) износ.

И<sub>внеш</sub> - внешний (экономический) износ.

Таким образом, мы определили, что рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом на дату оценки составляет:

**79 123**

***(Семьдесят девять тысяч сто двадцать три) рубля, (без учёта НДС).***

Расчет дан в приложении № 1.1

#### **4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

Следующим шагом процедуры оценки является рыночный подход – метод сравнения продаж. При рыночном подходе определение стоимости основано на анализе цен реальных рыночных сделок с объектами, аналогичными оцениваемым.

Надежность метода сравнения продаж зависит от:

- Степени сопоставимости объектов;
- Периода времени прошедшего с момента продажи;
- Точности информации по продажам;
- Отсутствия необычных условий, влиявших на продажу.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное имущество может быть признано аналогом если:

- Имеет то же самое функциональное назначение;
- Имеет сходство по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам;
- Имеются сходства в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества используется в методах прямого сравнения и статистического моделирования цены.

**Метод прямого сравнения** применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, по которым известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

В общем случае восстановительную стоимость единицы имущества определяют по

формуле:

$$S = \text{Цан}(\text{Кмо}/(1 - \text{Киан})) \times \text{К1} \times \text{К2} \dots \text{Км} + \text{Цдоп},$$

где Цан — цена объекта-аналога на момент продажи;

Кмо — коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

Киан — коэффициент физического износа (обесценения) аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки;

К1, К2, ... Кт — корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога;

Цдоп — цена дополнительных устройств, наличием которых отличаются сравниваемые объекты. Эта цена берется на момент оценки.

Коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки Кмо показывает, во сколько раз изменились цены на подобное оборудование, за период с момента продажи аналога собой отношение индекса цен на момент оценки к индексу цен на момент действия цены для рассматриваемой группы оборудования.

Коэффициент физического износа (обесценения) аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки Киан может определяться разными способами: либо как отношение периода эксплуатации до момента продажи к нормативному сроку службы, либо как произведение темпа снижения рыночной стоимости поддержанного оборудования на единицу наработки или ресурса на объем наработки или ресурс за период эксплуатации.

Корректирующие параметрические коэффициенты рассчитываются по следующей формуле:

$$K_i = (X_i / X_{ан\ i})^{A_i}, \text{ где}$$

$X_i$ ,  $X_{ан\ i}$  — значения  $i$ -го параметра у оцениваемого объекта и аналога;

$A_i$  — показатель степени, характеризующий силу связи цены объекта от  $i$ -того параметра. Чем больше  $A_i$ , тем больше крутизна зависимости цены от параметра. В частном случае при  $A_i = 1$  получаем пропорциональную связь  $K_i = X_i / X_{ан\ i}$ . Внесение корректирующих параметрических коэффициентов дает удовлетворительные результаты, если технические параметры у оцениваемого и аналогичного объекта различаются не более, чем на 20%.

С помощью корректирующих коэффициентов могут быть учтены различия между сравниваемыми объектами по таким качественным характеристикам, как дизайн, эргономика, экология, комфортность управления и т.п. В этом случае эксперты оценивают качественные характеристики в баллах по соответствующим шкалам, и балльные оценки включаются в формулу для расчета  $K_i$ .

**Метод статистического моделирования** цены заключается в том, что оцениваемый объект по ряду признаков относят к некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для оцениваемого объекта в этой совокупности нет. На основе информации об объектах, входящих в упомянутую совокупность, с помощью методов теории статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

В зависимости от того, какую математическую модель берут за основу, различают несколько разновидностей данного метода: расчет по удельным ценовым показателям, по корреляционным моделям, по экспертным оценкам.

Расчет по удельным ценовым показателям исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром. Восстановительная стоимость рассчитывается по формуле:

$$S = \text{Цуд} \times X + \text{Цдоп},$$

где Цуд — удельный ценовой показатель, то есть цена объекта, приходящаяся на единицу главного параметра;

$X$  — значение главного параметра у оцениваемого объекта. Выбор главного параметра зависит от назначения оборудования: для транспортного средства —

грузоподъемность, для двигателя — мощность, для станка — размер обрабатываемой детали.

Расчет с помощью корреляционных моделей исходит из предположения о наличии корреляционной связи между стоимостью объекта и его техническими и функциональными характеристиками. Восстановительная стоимость рассчитывается по формуле:

$$S = Ц_p + Ц_{доп},$$

где  $Ц_p$  — расчетная цена объекта, определяемая с помощью корреляционной модели.

Расчет с помощью экспертных оценок заключается в определении некоторого средневзвешенного показателя в условных единицах (баллах), который характеризует сторону полезности объекта, не поддающуюся количественному измерению с помощью параметров. Речь идет о таких характеристиках имущества, которые можно оценить только экспертно.

Трудность в использовании сравнимого подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверенная информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, очень затруднительно найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Отсутствие адекватной и достоверной рыночной информации предопределяет невозможность применения метода прямого сравнения продаж для определения стоимости объекта оценки во избежание получения некорректного результата.

#### **4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.**

##### **Или расчет на основе экономической эффективности**

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного метода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продаж.

Для оценки стоимости имущества применяют методы экономического анализа условий и стоимости их эксплуатации.

3. метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод прямой капитализации применяется в том случае, когда будущие потоки расходов и доходов будут примерно равны текущим или их колебания будут умеренными и предсказуемыми.
4. Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если ожидаются нестабильные потоки доходов и расходов.

##### ***1. Оценка стоимости объекта методом прямой капитализации.***

Метод применяется для оценки объекта готового к эксплуатации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый доход стабилен или имеет постоянный темп роста.

Процедура расчета должна иметь следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход от эксплуатации имущества для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определить возможные потери от простоя и др. для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
- определить все расходы и вычесть их из ЭВД для получения чистого эксплуатационного дохода;
- определить ставку капитализации;

- определить стоимость объекта в текущем состоянии.
- Стоимость оцениваемого объекта доходным подходом определяется:

$$C_n = \text{ЧОД} / \text{Стк}$$

где,  $C_n$  - стоимость имущества;

ЧОД - чистый операционный доход;

Стк - общая ставка капитализации.

ЧОД за весь период эксплуатации имущества при 100% загрузке может быть рассчитан по следующей формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{Ц} - \text{Р}(\varepsilon) + \text{Ц}(o)$$

Где, ЧОД – чистый операционный доход;

ПВД – потенциальный валовой доход;

Ц – покупная цена имущества;

$\text{Р}(\varepsilon)$  – эксплуатационные расходы за весь период использования имущества;

$\text{Ц}(o)$  – остаточная цена имущества или расходы по его утилизации ( после окончания эксплуатационного периода).

## **2. Оценка стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков.**

Метод дисконтирования денежных потоков является наиболее универсальным расчетным инструментом капитализации, позволяющим определять настоящую стоимость денежных потоков.

Процесс расчета текущей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений текущей стоимости:

$$C = \{ \text{ДП}_1 / (1 + \text{СД}_1)^{1-0,5} \} + \{ \text{ДП}_2 / (1 + \text{СД}_2)^{2-0,5} \} + \dots + \{ \text{ДП}_t / (1 + \text{СД}_t)^{t-0,5} \};$$

Где,

$\text{ДП}_t$  - денежный поток периода  $t$ ;

$\text{СД}_t$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

Получение исходных данных для применения метода дисконтирования денежных потоков связано с прогнозированием будущих поступлений и расходов.

Как было описано выше, базой для оценки имущества доходным подходом является доход, генерируемый им. Описанные выше методы доходного подхода применяются в следующих случаях:

1. Когда можно рассчитать чистый доход от рассматриваемой производственной системы и большая часть этого дохода относится к машинам и оборудованию.
2. Для некоторых видов бизнесообразующего оборудования, с помощью которого непосредственно получают конечную продукцию или выполняют какие –либо оплачиваемые работы.

Однако в большинстве случаев машины и оборудования в цехах предприятий используются для производства промежуточной продукции ( деталей и узлов) или для выполнения работ внутреннего назначения (транспортных, контрольных, ремонтных и др.), доход от которых рассчитать затруднительно. Это является существенным ограничением в применении доходного подхода.

В нашем конкретном случае имущество предназначено для торговли и доход приносит не конкретно оборудование , а торговый процесс, поэтому доходный подход не применим.



## **5. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.**

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**79 123**

*(Семьдесят девять тысяч сто двадцать три) рубля, (без учёта НДС)*

Перечень по каждой единицы оборудования дано в приложении 1.

## **6. Пределы использования полученных результатов.**

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

*Эксперт – оценщики:*

*Топилина Е.В*

*Севрюков Д.В.*

## Перечень примененной нормативной документации.

### *Нормативные документы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
  2. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- При составлении отчета использованы:
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.01 г.
  4. Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
  5. Учебное пособие Финансовой Академии при Правительстве РФ, института профессиональной оценки, академии менеджмента и ранка. «Оценка стоимости машин и оборудования и транспортных средств»г Москва – «Интереклама» 2003г Авторский коллектив Ковалев А.П., Кушель А.А. и т.д.
  6. Практика оценки стоимости машин и оборудования. А.П. Ковалёв, А.А. Кушель, И.В. Королёв, П.В.Фадеев, г. Москва 2005г.
  7. ПИК СтОФ 4.72 . ЗАО «Кодинфо», НИИ Статистики Росстата.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**