

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.
24.05.2024 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 8524

об определении рыночной стоимости 10% долей в уставном капитале
ООО "ТЕХНИК" (ОГРН: 1025201758603)

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«ФИРМА «ТЕХНИК» (ОГРН: 1025201758603)

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: 21 мая 2024 года

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Задание на оценку.....	3
1.2. Применяемые стандарты оценки	3
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы.....	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
3.3. Анализ полноты и достоверности информации.....	9
3.4. Базовая информация об ООО «ФИРМА «ТЕХНИК».....	10
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	13
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	13
4.2. Внешнеполитическая ситуация.....	13
4.3. Текущая ситуация в экономике по итогам 2023 г.	14
4.4. Инфляция	17
4.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
4.6. Особенности продажи готового бизнеса	17
4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	19
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	20
5.1. Этапы проведения оценки	20
5.2. Понятие рыночной стоимости.....	20
5.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки	21
5.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	22
5.5. Подходы и методы оценки.....	22
5.6. Выбор подходов к оценке	23
5.6.1. Сравнительный подход	24
5.6.2. Доходный подход	25
5.6.3. Затратный подход.....	25
5.7. Расчет премии за контроль/скидки на неконтрольный характер	26
5.8. Определение скидки на недостаточную ликвидность.....	28
5.9. Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом	31
5.9.1. Описание активов и обязательств, подлежащих оценке	32
5.9.2. Определение рыночной стоимости активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»	32
5.9.3. Результаты определения рыночной стоимости Объекта оценки	32
5.9.4. Расчет рыночной стоимости 10% долей ООО «ФИРМА «ТЕХНИК».....	33
РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	34
6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	34
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	35
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки:	10 % долей участия в уставном капитале ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» (ОГРН:1025201758603) Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью ФИРМА "ТЕХНИК " Сокращенное наименование ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» ОГРН: 1025201758603 Местонахождение: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское ш., Промзона АЗС №297
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности. Ограничения (обременения) не установлены
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости для целей совершения сделки купли-продажи
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
Вид стоимости:	Рыночная
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость: 1. предполагается использование для совершения сделки купли-продажи
Дата оценки:	21.05. 2024 года
Специальные допущения:	На усмотрение Заказчика в соответствии с действующим законодательством
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО II)"	Отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	См. Раздел 2
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.20222. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.20223. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.20224. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» от 14.04.20225. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» от 14.04.20226. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.20227. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» от 01.06.2015.8. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «ДСО»
Обоснование применения стандартов оценки:	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №I-III, V, VI, обязательные для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП СРО «ДСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «ДСО» обязательны для применения всеми членами НП СРО «ДСО»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001)
Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Почтовый адрес Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Фактический адрес:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Контактная информация Исполнителя:	+7 (920) 25-990-02, e-mail: vinokurov@r52.ru
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ООО «СК «Согласие», страховой полис № 2088186-2311431/23 ОО срок действия полиса по 21.09.2024 года
Оценщик:	Медведев Сергей Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	660018, г. Красноярск, ул. Куйбышева, д. 93, кв. 96
Контактная информация Оценщика:	+7 (923) 300-07-34, e-mail: shmel2007@mail.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом НП СРОО «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр оценщиков «20» января 2011 г. за регистрационным №171 (Свидетельство НП «СРОО «ДСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис ПАО СК «Росгосстрах» №108/23/134/936 от 21.09.2023 г. страхования ответственности оценщика. Срок действия договора: с «03» октября 2023 г. по «02» октября 2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 5503202. Выдан государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Иркутский государственный университет путей сообщения» 16 июня 2010 г. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 435458. Выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 19 ноября 2010 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка бизнеса» № 034971-3 от 23.05.2023 г.; «Оценка недвижимого имущества» № 022475-1 от 25.06.2021 г.; «Оценка движимого имущества» № 026834-2 от 28.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	13 лет
Сведения о договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Договор оказания услуг б/н между Медведевым С.В. и ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» от 04.04.2024
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Медведев Сергей Владимирович, квалификация – Консультант, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Заказчик:	Воскресенская Наталья Геннадьевна
Паспорт	Паспорт РФ 22 13 № 192108, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской области в Московском р-не гор. Нижнего Новгорода
Адрес	603054, г. Нижний Новгород, ул. Вожей Революции, д. 28, кв. 9

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	10 % долей участия в уставном капитале ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» (ОГРН:1025201758603) Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью ФИРМА "ТЕХНИК " Сокращенное наименование ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» ОГРН: 1025201758603 Местонахождение: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское ш., Промзона АЗС №297
Дата оценки	21.05.2024
Основание для проведения оценки:	Договор № 284-оц от 21.05.2024 г. между Воскресенской Натальей Геннадьевной и ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	77 000 (Семьдесят семь тысяч) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	77 000 (Семьдесят семь тысяч) руб.

С. В. Медведев

Оценщик I категории

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при возможном визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
11. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
12. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Оценка проводится в условиях отсутствия у заказчика, равно как и у исполнителя, доступа к исчерпывающей бухгалтерской и финансовой информации в отношении Объекта оценки. Оценка проводится исключительно на основе открытых источников информации и (или) формы 1 бухгалтерского учёта.

14. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

Специальные допущения:

15. В процессе расчетов в рамках определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались предоставленные Заказчиком данные предварительной бухгалтерской отчетности по состоянию на «31» декабря 2023 г. Делается допущение о том, что с даты составления отчетности до даты составления отчета не произошло существенных изменений.
16. Оценка объекта производилась без визуального осмотра активов компании. Заказчик не предоставил расшифровки по балансу, для детализации предоставил правоустанавливающий документ, а также письменное подтверждение, указывающие на отсутствие основных средств на дату оценки на балансе компании на дату оценки, а также со слов Заказчика нет запасов на балансе в виде материалов. Вся информация, предоставленная Заказчиком, считается верной, в ином случае рыночная стоимость объекта оценки подлежит перерасчету.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком (в копиях):

- Бухгалтерская отчетность ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» на 31.12.2023 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая и иная информация	<ul style="list-style-type: none">▪ Договор купли-продажи от 20.06.2022 г;▪ Договор купли-продажи 1-24 от 24.04.2023 г.
2	Бухгалтерская информация	<ul style="list-style-type: none">▪ Бухгалтерская отчетность ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» на 31.12.2023 г.
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none">▪ www.economy.gov.ru;▪ www.cbr.ru

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

В соответствии с п. 10 ФСО №III: «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации».

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже:

1. Достоверный¹ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

Достоверность информации - свойство информации быть правильно воспринятой. В общем случае достоверность информации достигается:

- указанием времени свершения событий, сведения о которых передаются;
- сопоставлением данных, полученных из различных источников;
- своевременным вскрытием дезинформации;
- исключением искаженной информации и др.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение

¹ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

2. Надежный - безошибочный, верный, доказанный, достоверный, несомненный, основательный, точный, фундаментальный.

Информация надежна, если она не содержит существенных ошибок.

Чтобы быть надежной, информация должна объективно отражать факты, к которым она фактически или предположительно относится.

Информация, представляемая заинтересованным пользователям, должна быть нейтральной, т.е. свободной от односторонности. Информация не является нейтральной, если посредством отбора или формы представления она влияет на решения и оценки заинтересованных пользователей с целью достижения predetermined результатов или последствий.

Анализ надежности информации - каждый источник информации подвергается оценке на предмет его надежности: можно ли верить этому источнику? Согласно договору об оценке, Заказчик подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Поэтому для цели оценки вся информация, полученная от заказчика, принимается как надежная.

3. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Вся информация, представленная в отчете, принимается как существенная.

4. Достаточный² — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный² — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

Вывод:

Таким образом, в результате проведенного анализа, представленная для оценки информация, признается достоверной, надежной, существенной и достаточной.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.4. Базовая информация об ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»

Таблица 3.2. Основная информация об ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»

Наименование	Описание
Объект оценки	10 % долей участия в уставном капитале ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» (ОГРН:1025201758603)
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «ТЕХНИК»
Сокращенное наименование	ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»
ОГРН	1025201758603
Дата присвоения ОГРН	22.11.2002 г.
Юридический адрес	606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское ш., Промзона АЗС №297
Генеральный директор	Воскресенская Наталья Геннадьевна
Уставный капитал	108 445 рублей
Количество долей	90% и 10%
Номинальная стоимость долей	90% = 97600,5 руб. 10% = 10844,5 руб.
Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала	90% - Воскресенская Наталья Геннадьевна (ИНН: 526213031307), 10% - Бортников Сергей Адольфович (ИНН: 526303052157)
Информация о количестве долей, номинальной их стоимости и структуре распределения уставного (складочного) капитала	Представлена в таблице ниже
Основной вид деятельности	Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах (код по ОКВЭД 47.30)
Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Организации, ведущей бизнес в отношении владельцев долей в уставном (складочном) капитале	Данные не представлены
Информация о распределении прибыли Организации, ведущей бизнес - о размере части прибыли, распределяемой между участниками	Данные не представлены
Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	Данные не представлены
Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования Организации	Данные не представлены
Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах	Данные не представлены
прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	Данные не представлены

Источник: данные Заказчика

Финансовая информация о деятельности компании представлена далее.

Таблица 3.3. Бухгалтерская отчетность за 2021 - 2023 гг.

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
1	2	3	4	5
Основные средства	1150	-	-	544
Прочие внеоборотные активы	1190	999	-	-
Запасы	1210	47	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	131	1735	-
БАЛАНС	1600	1177	1735	544
Уставный капитал	1310	108	108	108
Нераспределенная прибыль	1370	1069	1627	21
Кредиторская задолженность	1520	-	-	405
БАЛАНС	1700	1177	1735	544

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Отчет о финансовых результатах за 2021-2023 гг.

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2023 года.	На 31 декабря 2022 года.
1	2	3	4
Выручка	2110	-	4060
Коммерческие расходы	2210	(1046)	-
Управленческие расходы	2220	-	(2057)
Прочие расходы	2350	(23)	(268)
Налоги и прибыль (доходы)	2410	-	260
Чистая прибыль (убыток)	2400	(1069)	1995

Источник: данные Заказчика

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки²

Определяя макроэкономические факторы как **внешние факторы**, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- **политические** (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т. д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- **экономические** (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли – подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния – курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- **социальные** (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

На стоимость Объекта оценки также могут влиять различные политические факторы:

- внешняя политика государства и других стран, в том числе оборонное и внешнеэкономическое направления;
- внутренняя политика государства, в том числе экономическая и социальная политика, государственно-правовое регулирование, культурно-информационная политика, экологическое регулирование и т.п.

4.2. Внешнеполитическая ситуация

После начала военной операции на Украине, против России и различных секторов ее экономики были введены новые санкции. Они также затронули промышленность, авиасообщение, торговлю сферой спорта и культуры и многие другие сферы экономики.

Число ограничительных мер превысило 13 тысяч — больше, чем ввели против Ирана, Кубы и Северной Кореи, вместе взятых.

Долго ли еще против России будут использоваться санкции: с большой вероятностью, десятилетия. Санкции — инструмент внешней политики и средство давления на противников в международных конфликтах. Россия и страны Запада сегодня находятся в жесткой конфронтации.

Оказавшиеся под санкциями компании перестраивают или уже перестроили свою работу. Остальные делают то же самое, понимая, что могут в любой момент оказаться в черных списках. Санкции вредят экономике, но не в состоянии обрушить ее. Россия за прошедший год существенно нарастила практику противодействия ограничительным мерам³.

Санкции искажают нормальные рыночные отношения. Но им явно не хватает силы, чтобы «сломать» Россию. Скорее они заставляют искать путь адаптации — от наращивания «теневых» танкерного флота до развития альтернативных каналов финансовых транзакций и параллельного импорта.

² Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

³ <https://russiancouncil.ru/analytics-and-comments/analytics/kakie-sanktsii-vvodilis-protiv-rossii-v-2023-godu-i-kakim-by-l-ikh-rezultat/>
ЗАО КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001; Адрес: 603155,
г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4

Темпы роста мировой экономики в начавшемся году продолжают замедляться третий год подряд и опустятся до 2,4%, что почти на 0,75 процентного пункта ниже среднего значения за 2010-е годы.⁴

Всемирный банк прогнозирует рост ВВП России в 2023 году на 2,6% (в июне организация ожидала роста российской экономики в прошлом году на 0,2%, в октябре повысила прогноз до 1,6%).

Прогнозы масштабной рецессии для российской экономики, оказавшейся под беспрецедентными санкциями, не сбылись. По данным Минэкономразвития рост ВВП России⁵ в 2023 году составит примерно +3,5%.

Однако внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность.

Вывод:

- Прогнозы масштабной рецессии для российской экономики, оказавшейся под беспрецедентными санкциями, не реализовались.
- Рост ВВП в России выше прогнозов всемирного банка и составляет примерно 3,5%.
- Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность.

4.3. Текущая ситуация в экономике по итогам 2023 г.⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г. Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г). В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после

⁴ <https://www.interfax.ru/business/939454>

⁵ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/22_20-02-2023.html

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekab_r_2023_goda.pdf

+13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г. Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее. Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в

ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Таблица 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0 ¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

4.4. Инфляция⁷

В декабре в годовом выражении инфляция составила 7,59 % г/г.

Таблица 4.2. Динамика потребительских цен

	2023 год на 25 дек						2022 год
	г/г	с начала месяца	19 - 25 дек	12 - 18 дек	на 25 декабря (с нач. года)	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	7,59	0,73	0,28	0,18	7,42	1,11	0,78
Продовольственные товары	8,16	1,37	0,43	0,40	8,03	1,55	0,60
- без плодоовощной продукции	5,97	0,68	0,14	0,23	5,97	1,03	0,01
- плодоовощная продукция	28,19	8,31	3,02	2,11	26,80	5,51	5,83
Непродовольственные товары	5,92	0,36	0,24	0,08	5,90	0,53	0,05
- без бензина	5,71	0,40	0,24	0,08	5,70	0,72	0,06
- бензин автомобильный	7,27	0,07	0,22	0,05	7,27	-0,71	0,02
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	-	0,80	0,41	0,02	6,34	-	-

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/a2def976070cb184dce2146df98120b2/o_tekushchey_cenovoy_situacii_27_dekabrya_2023_goda.pdf

Основные выводы

- В целом за 12 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,5% г/г;
- С начала года инфляция составила 7,59%.

4.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации. Согласно проведенному исследованию, оцениваемый объект относится к рынку готового действующего бизнеса.

4.6. Особенности продажи готового бизнеса

Рынок купли-продажи готового бизнеса в России сейчас находится на стадии развития. Предприятия в нашей стране продавались и раньше, но массового характера это не имело, а сама процедура не отличалась прозрачностью и четкостью для всех участников сделки.

Особенностью российского рынка готового бизнеса является его относительная закрытость, особенно в сфере сделок по среднему и крупному бизнесу. Смена собственников здесь чаще всего происходит без публичной

⁷https://economy.gov.ru/material/file/02d7602a2d88b56a5ededac3a23133c5/o_tekushchey_cenovoy_situacii_25_oktyabrya_2023_goda.pdf
ЗАО КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001; Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4

огласки, формате В2В. Такой подход мешает развитию внутреннего рынка и затрудняет вход иностранных инвесторов. Прозрачность и открытость рынка и наличие конкуренции могли бы стать локомотивом его развития. Когда предложение обусловлено спросом, любой рынок растёт, способствуя развитию и экономики государства в целом.

В сети существует большое количество площадок, на которых выставлены объявления о продаже бизнеса разного масштаба и с разной прибылью. Кратко их можно охарактеризовать так:

- универсальные доски объявлений;
- специализированные маркетплейсы;
- покупка бизнеса за рубежом.

Универсальные доски объявлений

Подобные платформы не занимаются проверкой объявлений и продавцов. Это не означает, что там творится полная анархия — мошенников постоянно блокируют, а на подозрительное объявление можно подать жалобу. В «Авито», например, разработали собственную систему безопасности, которая оповещает пользователя о рискованных действиях.

Компании также не оказывают юридические услуги. Однако на некоторых платформах в разделе «Услуги» можно подобрать всех необходимых специалистов.

Перечень универсальных досок объявлений:

https://www.avito.ru/moskva/gotoviy_biznes
<https://www.cian.ru/kupit-gotoviy-biznes/>
https://realty.yandex.ru/moskva_i_moskovskaya_oblast/
<https://youla.ru/all/dlya-biznesa/gotovyj-biznes>
<https://russia.irr.ru/business/business/>
https://www.sberbank.ru/ru/s_m_business/businessforsale

Специализированные маркетплейсы:

<https://alterainvest.ru/rus/products/>
<https://optima-invest.ru/>
<https://www.beboss.ru/business>
<https://businessesforsale.ru/Rossiya/kupit-biznes/>
<https://biz-nes.ru/>
<http://biztorg.ru/offers/main>
<https://www.apex-realty.ru/business-sale.html>
<https://biznes-prodam.ru/>
<https://bizexpres.ru/>
<https://russia.burobiz.ru/businesses>
<https://business-platform.ru/business-for-sale/>
<https://ajiotaj.ru/>
<https://msk.burobiz.ru/>

Покупка бизнеса за рубежом

<https://business-asset.com/>
<https://www.consilium.europa.eu/en/council-eu/eurogroup/>
<https://discount-house.ru/>
<https://deloshop.ru/>
<https://deloshop.ru/>
<https://eurogroupe.ru/>

<https://www.businessesforsale.com/>

<https://www.bizmast.ru/>

Вывод:

- Особенностью российского рынка готового бизнеса является его относительная закрытость.
- Анализ данных по продаже бизнеса подобного оцениваемому, не представлено в открытом доступе.

4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость объектов при их оценке.

Основные факторы, влияющие на стоимость бизнеса:

- ликвидность доли и /или бизнеса (зависит от спроса);
- полезность бизнеса для собственника: характеристики дохода (величина, время получения дохода) и риски, связанные с его получением;
- нематериальные активы, имидж предприятия на рынке;
- ограничения для рассматриваемого бизнеса;
- размер оцениваемой доли бизнеса;
- степень контроля, получаемая новым собственником;
- перспективы развития оцениваемого бизнеса;
- финансовое положение предприятия (наличие собственных средств, оборачиваемость капитала и др.);
- затраты на создание аналогичных предприятий;
- степень конкурентной борьбы в данной отрасли;
- диверсификация производства (состав и структура выпускаемой продукции, услуг);
- качество выпускаемой предприятием продукции;
- технология и затраты производства;
- степень изношенности оборудования;
- ценовая политика;
- взаимоотношения с потребителями и поставщиками;

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

5.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки» ФСО III, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200 г. Москвы «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», в Стандартах и правилах оценочной деятельности НП СРО «ДСО»).

Процесс оценки включает следующие действия:

- а) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

5.2. Понятие рыночной стоимости

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с **неопределенными лицами** (гипотетическими участниками) являются **рыночными предпосылками**.

Предпосылки о **конкретных участниках сделки, конкретных пользователях** объекта являются **нерыночными предпосылками**.

Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется **наиболее вероятная цена**, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей.
Рыночная стоимость в предпосылке для целей купли-продажи.

5.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО I, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (ФСО II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

5.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

5.5. Подходы и методы оценки

При проведении оценки рыночной стоимости активов и/или бизнеса предприятия могут использовать три общепринятых подхода: затратный, сравнительный и затратный.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

1. Метод капитализации дохода используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. При этом доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т. е. бизнес будет стабильно развиваться.
2. Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки, являющиеся положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Чистые доходы переводятся в текущую стоимость бизнеса с помощью ставки капитализации и ставки дисконтирования. Ставки капитализации и дисконтирования призваны, в первую очередь, отразить риск, связанный с вложением средств в оцениваемое предприятие.

Сравнительный подход

Сравнительный подход заключается в том, что аналогичные предприятия со сходными рисками обладают сходными показателями стоимости в одно и то же время на активном рынке. Подход основан на сопоставлении показателей оцениваемой компании с показателями компаний, акции которых либо котируются на рынке, либо продавались крупными пакетами на внебиржевом рынке (в случае если информация о таких сделках являлась открытой). При сопоставлении компаний используются такие показатели, как отношение стоимости бизнеса к выручке, EBITDA и балансовой стоимости.

В рамках данного подхода используются два основных метода оценки.

1. Метод компании-аналога (рынка капитала) базируется на ценах акций сходных компаний, обращающихся на фондовых рынках.
2. Метод сделок основан на ценах пакетов акций аналогичных предприятий, которые были приобретены или проданы в течение недавнего периода времени.

Также к сравнительному подходу относятся: метод отраслевых коэффициентов (базируется на рекомендуемых соотношениях между ценой и определенными финансовыми параметрами, которые рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений), метод сделок по оцениваемому предприятию (на основе информации о купле-продаже долей участия в оцениваемом бизнесе в предыдущих периодах) и метод прямой капитализации (на основе информации о котировках акций оцениваемого предприятия на фондовом рынке).

Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения издержек, которые необходимо понести для его создания. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

В рамках данного подхода применяются два основных метода оценки.

3. Метод чистых активов. Для расчета стоимости бизнеса предварительно проводится оценка рыночной стоимости всех активов предприятия. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала организации. Применение данного метода основано на допущении о том, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы.
4. Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда оно находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в его способности оставаться действующим. В этом случае определяется чистая денежная сумма, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

5.6. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 1 ФСО V Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В соответствии с п.1.3 ФСО III и п. 7.13 ФСО VI оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, прокомментировать отказ от использования подхода к оценке.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы ФСО, а также методическая литература по оценочной деятельности.

5.6.1. Сравнительный подход

Основные условия сравнительного подхода

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Таким образом, условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1. Наличие необходимого числа предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями. При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. Достаточность и доступность достоверной информации по предприятиям-аналогам по характеристикам элементов сравнения, наиболее значимых в формировании ценности предприятия, для корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между предприятиями-аналогам и оцениваемым предприятием.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода

В процессе анализа общедоступной рыночной информации с целью сбора данных по сделкам купли-продажи сопоставимых предприятий Оценщиками был проведен анализ сегмента российского рынка купли-продажи предприятий аналогичной отрасли.

Анализ рынка, проведенный в разделе 5 Отчета, показал, что предприятия отрасли не представлены на рынке.

Таким образом, вышеизложенные факторы свидетельствуют о том, что:

1. Аналогичные объекты крайне редко экспонируются на рынке, цены носят договорной характер, информация о самом объекте зачастую закрыта и передается исключительно конфиденциально заинтересованной в сделке стороне.
2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий, которая отвечала бы требованиям:
 - «...информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения».
3. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, Damodaran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить объективную оценку Предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Также, необходимо отметить, что большинство сделок купли продажи крупных иностранных компаний, проходят вынужденно из-за ухода с российского рынка, т.е. данные сделки не соответствуют рыночным условиям. Сделки купли продажи аналогичных компаний, совершенные ранее начала проведения СВО в Украине, не могут использоваться в качестве аналогов в связи с кардинально отличающейся социально-экономической ситуацией в мире, и непосредственно в РФ.

Поэтому невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий.

Учитывая вышеизложенное, оценить компанию сравнительным подходом не представляется возможным.

5.6.2. Доходный подход

Основные условия доходного подхода

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Заказчиком предоставлены данные по прогнозу деятельности на ближайшие годы. А из имеющихся данных не имеется достаточная информация для формирования прогноза.

В результате анализа имеющейся информации и принимая во внимание цели настоящей оценки, Оценщик пришел к выводу о невозможности использования доходного подхода при расчете стоимости компании.

5.6.3. Затратный подход

Основные условия применения затратного подхода

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Обоснование выбора затратного подхода

На дату оценки ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» является действующим предприятием. По инициативе собственника не планируется его полная ликвидация или сокращение основной деятельности, а также в отношении Предприятия не открыта процедура банкротства.

Учитывая вышеизложенное, имеется информация для оценки компании ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» затратным подходом.

Вывод:

Учитывая вышеизложенное, имеется информация для оценки компании затратным подходом.

5.7. Расчет премии за контроль/скидки на неконтрольный характер

Стоимость акции (долей), входящей в контрольный пакет, превышает стоимость акции (долей) миноритарного пакета вследствие наличия контроля над предприятием, обеспечиваемого данным пакетом. Владение контрольным пакетом позволяет:

- проводить выборы директоров и назначать менеджеров;
- устанавливать вознаграждение менеджерам, их привилегии;
- определять политику предприятия, вносить изменения в направление работы;
- покупать/продавать активы;
- принимать решение о поглощении, слиянии и ликвидации, распродаже имущества;
- принимать решение об эмиссии акций, покупать/продавать собственные акции компании;
- распределять прибыль и устанавливать размер дивидендов;
- вносить изменения в учредительные документы и правила внутреннего распорядка.

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость акции в составе пакета (доли в уставном капитале), является степень контроля, которую получает собственник последнего. Контрольный пакет акций дает собственнику такие существенные права, как право назначать управляющих, определять величину оплаты их труда, влиять на стратегию и тактику работы компании, продавать или покупать его активы; реструктурировать и даже ликвидировать данную компанию; принимать решение о поглощении других компаний; определять величину дивидендов и т.д. В силу того, что покупаются большие права, стоимость такого пакета, как правило, будут выше, чем в случае оценки неконтрольного пакета акций.

Премия за контроль - величина или доля в процентах, на которую пропорциональная стоимость контрольного пакета акций (доли в уставном капитале), предприятия превышает пропорциональную стоимость пакета акций, не являющегося контрольным. Служит для отражения преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций.

Следовательно, независимо от стоимости компании, покупатель не будет приобретать неконтрольный пакет иначе, как со скидкой с его пропорциональной доли в стоимости 100% компании. Поэтому при переходе от цены миноритарного пакета к мажоритарному необходимо ввести поправку, отражающую премию за контроль.

Скидка на неконтрольный характер является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

$$СН = 1 - \frac{1}{1 + ПК},$$

где:

СН — скидка на неконтрольный характер;

ПК — премия за контроль.

Базовой величиной, из которой вычитается скидка на неконтрольный характер, является пропорциональная данному пакету доля в общей стоимости предприятия, включая все права контроля.

Скидка за недостаток контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100% пакета акций с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля⁸.

Введение премии / скидки обусловлено существованием корпоративного контроля, который также имеет свою стоимость. Стоимость контроля основана на двух компонентах: перераспределении благ от миноритарных акционеров/собственников к контролирующим акционерам/собственникам и возможностях комбинирования ресурсов контролируемой компании с ресурсами других компаний.

Размер такой скидки в каждом конкретном случае и в большей степени зависит от размера пакета и типа оцениваемой собственности. Различные авторы указывают на различные уровни скидок за неконтрольный характер, определенные методом наблюдений за рынком. Этот уровень варьируется от 2% до 90% в зависимости от отрасли, финансового состояния компании, отношений между продавцом и покупателем, т.п. По данным некоторых зарубежных источников, максимальная скидка достигает 40% 50% соответственно (для

⁸ Источник: Международное руководство по оценке № 6 «Оценка стоимости бизнеса (предприятия)». Международные Стандарты Оценки (МСО 2007)

минимально возможных пакетов), другие⁹ отмечают возможность применения в некоторых случаях с кидки до 90%. В целом результаты проведенного исследования показывают, что среднее значение скидки за неконтрольный характер составляет округленно 25,95%, что продемонстрировано в следующей таблице.

Таблица 5.1. Величины поправок на контроль

№ п/п	Медианное значение премии, %	Скидка за отсутствие контроля, %
2008	34,40%	25,60%
2009	47,70%	32,30%
2010	37,60%	27,33%
2011	38,10%	27,59%
2012	39,30%	28,21%
2013	33,30%	24,98%
2014	30,70%	23,49%
2015	30,50%	23,37%
2016	36,40%	26,69%
2017	25,00%	20,00%
Среднее значение	35,30%	25,95%

Источник информации: Mergerstat Review

Вывод: Среднее значение скидки за неконтрольный характер составляет округленно 25,95%. При оценке 10% долей поправка не применяется.

Исполнителем был проведен анализ прав участников общества в соответствии с ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 N 14-ФЗ.

Анализ прав участников общества приведен ниже.

Таблица 5.2. Анализ прав участников общества в соответствии с ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»

№	Права участников общества	Основание по ФЗ «Об ООО»
1	<p>Участники общества вправе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом общества; - получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его уставом порядке; - принимать участие в распределении прибыли; - продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале общества одному или нескольким участникам данного общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и уставом общества; - выйти из общества путем отчуждения своей доли обществу, если такая возможность предусмотрена уставом общества, или потребовать приобретения обществом доли в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом; - получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость 	статья 8, п. 1
2	<p>Дополнительные права, предоставленные определенному участнику общества:</p> <p>Прекращение или ограничение дополнительных прав, предоставленных всем участникам общества, осуществляется по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно. Прекращение или ограничение дополнительных прав, предоставленных определенному участнику общества, осуществляется по решению общего собрания участников общества, принятому большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов участников общества, при условии, если участник общества, которому принадлежат такие дополнительные права, голосовал за принятие такого решения или дал письменное согласие</p>	статья 8, п. 2

9 Glenn M. Desmond, Richard E. Kelli. Руководство, по оценке бизнеса. Перевод с англ. - И. Л. Артеменков, А. В. Воронков. М.: РОО Академия оценки

№	Права участников общества	Основание по ФЗ «Об ООО»
	Участник общества, которому предоставлены дополнительные права, может отказаться от осуществления принадлежащих ему дополнительных прав, направив письменное уведомление об этом обществу. С момента получения обществом указанного уведомления дополнительные права участника общества прекращаются.	
3	Общество вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решение о распределении своей чистой прибыли между участниками общества. Решение об определении статьи 28, части прибыли общества, распределяемой между участниками общества, принимается общим п. 1 собранием участников общества.	
4	Часть прибыли общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале общества. Уставом общества при его учреждении или путем внесения в устав общества изменений по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества статья 28, единогласно, может быть установлен иной порядок распределения прибыли между п. 2 участниками общества. Изменение и исключение положений устава общества, устанавливающих такой порядок, осуществляются по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно.	
5	Доли, принадлежащие обществу, не учитываются при определении результатов голосования на общем собрании участников общества, при распределении прибыли общества, также имущества общества в случае его ликвидации. В течение одного года со дня перехода доли или части доли в уставном капитале общества к обществу они должны быть по решению общего собрания участников общества распределены между всеми участниками общества пропорционально их долям в уставном капитале общества или предложены для приобретения всем либо некоторым участникам общества и (или), если это не запрещено уставом общества, третьим лицам.	статья 24 п. 1, п. 2
6	Оплата долей в уставном капитале общества может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными имеющими денежную статью 15, п. 1 оценку правами.	
7	Переход доли или части доли в уставном капитале общества к одному или нескольким участникам данного общества либо к третьим лицам осуществляется на основании сделки, в порядке правопреемства или на ином законном основании. Участник общества вправе продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале общества одному или нескольким участникам данного общества. Согласие других участников общества или общества на совершение такой сделки не требуется, если иное не предусмотрено уставом общества. Продажа либо отчуждение иным образом доли или части доли в уставном капитале общества третьим лицам допускается с соблюдением требований, предусмотренных настоящим Федеральным законом, если это не запрещено уставом общества. Цена покупки доли или части доли в уставном капитале может устанавливаться уставом общества в твердой денежной сумме или на основании одного из критериев, определяющих стоимость доли (стоимость чистых активов общества, балансовая стоимость активов общества на последнюю отчетную дату, чистая прибыль общества и другие). Заранее определенная уставом цена покупки доли или части доли должна быть одинаковой для всех участников общества вне зависимости от принадлежности такой доли или такой части доли в уставном капитале общества.	статья 21 п. 1, п. 2, п. 4

Источник: анализ ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

5.8. Определение скидки на недостаточную ликвидность

Руководствуясь назначением настоящего Отчета, Исполнитель использует следующее определение ликвидности, распространенное в международной оценочной практике: «Ликвидными считаются финансовые активы, которые могут быть конвертированы в денежные средства с минимальными транзакционными издержками и временными затратами, а также без потерь стоимости».

Ликвидность — это способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Исходя из этого скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности. Высокая ликвидность увеличивает стоимость ценной бумаги, а низкая ликвидность снижает по сравнению со стоимостью аналогичных, но легко реализуемых бумаг.

Базовой величиной, из которой вычитается скидка за недостаточную ликвидность, является стоимость высоколиквидного сопоставимого пакета.

ЗАО КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001; Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4

По определению, доли собственности в закрытых компаниях обычно менее реализуемы, чем такие же доли в котируемых публичных компаниях (у корпорации закрытого типа нет готового рынка для акций). Поэтому пакет акций закрытой компании обычно стоит меньше, чем сравнимый с ним во всех других отношениях пакет акций компании открытого типа. Это утверждение может в определенной степени быть справедливым независимо от того, оценивается ли контрольная или миноритарная доля собственности.

Скидка на недостаточную ликвидность определяется как абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости пакета акций, которая отражает недостаточную ликвидность этих акций. Базовая величина, из которой вычитается скидка за недостаточную ликвидность, — стоимость высоколиквидного сопоставимого пакета.

Учитывая, что 70—80% ценных бумаг в России относится к закрытым акционерным обществам, риск ликвидности — один из самых распространенных на российском рынке. Анализ ликвидности предполагает также рассмотрение проблемы иерархии ценных бумаг по инвестиционным качествам, то есть с точки зрения привлекательности для инвесторов.

Существует метод, позволяющий определить скидку за низкую ликвидность, обусловленную закрытым характером компании:

Показатель P/E («цена / прибыль») для закрытой компании сравнивается с таким же показателем для сопоставимой публичной компании, чьи свободно обращаются на фондовых рынках. Разница (в процентах) и обозначит скидку за низкую ликвидность, обусловленную характером компании.

Согласно статистическим данным о значении мультипликатора P / E в сделках по поглощениям публичных и закрытых компаний США в 1993-2002 гг., закрытые компании покупались по более низким P/E и скидка составляла от 8 до 33%¹⁰.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte&Touche», «Securities and Exchange Commission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- Анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободно обращающимися акциями той же компании, за исключением права выставлять их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- Сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- Сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По результатам данных исследований, недостаточная ликвидность, снижает стоимость акций в среднем на 30-40%¹¹.

В книге "Пособие по оценке бизнеса" на странице 264 приводится значение скидки на недостаточную ликвидность пакета акций в размере от 35% до 50% от общей стоимости пакета акций¹².

В книге Эванса Фрэнка Ч. и Бишопа Дэвида М. на странице 224 в качестве среднего значения скидки на недостаточную ликвидность приводится значение 35%. На странице 226 представлена скидка на недостаточную ликвидность для контрольного пакета акций в размере 5-15%.¹³

Скидку за низкую ликвидность можно применять к любой доле собственности, если эту долю нельзя легко продать за короткое время (например, за 5 дней).

Ниже представлены обобщенные результаты исследований, посвященных определению величины скидок за недостаточную ликвидность для контрольных пакетов.

Таблица 5.3. Результаты исследований скидок за недостаточную ликвидность контрольных пакетов

Год	Мультипликатор Цена/Прибыль для сделок с частными компаниями	Скидка за недостаточную ликвидность
2003	19,4	8,5%

¹⁰ <https://laws.studio/otsenchnaya-deyatelnost-otsenka/skidka-nizkuyu-likvidnost-23169.html>

¹¹ <http://dpo-group.ru/business/report5-2.asp>

¹² Уэст Томас Л., Джонс Джефри Д. "Пособие по оценке бизнеса", - М.: ЗАО

¹³ Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. "Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях", - М.: Альпина Паблишер, 2004

Год	Мультипликатор Цена/Прибыль для сделок с частными компаниями	Скидка за недостаточную ликвидность
2004	19	15,9%
2005	16,9	30,7%
2006	21,4	9,7%
2007	21,6	13,3%
2008	10,6	52,0%
2009	18,4	-1,7%
2010	9,3	55,5%
2011	14,9	30,0%
2012	18,5	12,3%
2013	14,4	35,4%
Минимум	9,3	8,5%
Максимум	21,6	55,5%
Медиана	17,7	23,0%

Источник: Mergerstat Review

Вывод:

Таким, образом, согласно вышеперечисленным источникам, скидка на недостаточную ликвидность составляет от 5 до 50%.

5.9. Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом

Согласно затратному подходу, стоимость бизнеса определяется рыночной стоимостью (приобретения или создания) активов предприятия за вычетом его долговых обязательств.

При проведении оценки Компании с помощью затратного подхода Исполнитель использовал метод чистых активов, в рамках которого была выполнена следующая последовательность действий:

- анализ статей бухгалтерского баланса Компании на последнюю отчетную дату на предмет их существенности;
- определение рыночной стоимости активов Компании:
 - внеоборотные активы: нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, отложенные налоговые активы, прочие внеоборотные активы;
 - оборотные активы: запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы;
- определение текущей стоимости обязательств Компании:
 - долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
 - краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
 - кредиторская задолженность;
 - задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
 - резервы предстоящих расходов;
 - прочие краткосрочные обязательства;
- определение рыночной стоимости собственного капитала Компании путем вычитания из скорректированной стоимости активов текущей стоимости всех ее обязательств.

ДОПУЩЕНИЕ:

Оценка проводится в условиях отсутствия у Заказчика, равно как и у исполнителя, доступа к исчерпывающей бухгалтерской и финансовой информации в отношении Объекта оценки. Оценка проводится исключительно на основе открытых источников информации и (или) формы 1 бухгалтерского учёта.

Определение уровня существенности статей баланса

В случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Исполнитель имеет право не осуществлять их переоценку.¹⁴ Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях (такой степени точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения).

Уровень существенности - это то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%¹⁵.

¹⁴ Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности.

¹⁵ Методические рекомендации «Определение уровня существенности».

5.9.1. Описание активов и обязательств, подлежащих оценке

Таблица 5.4. Описание активов и обязательств, подлежащих оценке

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2023 года
1	2	3
Основные средства	1150	-
Прочие внеоборотные активы	1190	999
Запасы	1210	47
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	131
БАЛАНС	1600	1177
Уставный капитал	1310	108
Нераспределенная прибыль	1370	1069
Кредиторская задолженность	1520	-
БАЛАНС	1700	1177

Источник: данные бухгалтерской отчетности Компании

5.9.2. Определение рыночной стоимости активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»

5.9.2.1. Определение рыночной стоимости прочих оборотных активов

Рыночная стоимость прочих оборотных активов рассчитана на дату оценки в размере **632 тыс. руб.** (см. приложение).

5.9.2.2. Определение рыночной стоимости запасов

Рыночная стоимость запасов рассчитана на дату оценки в размере **231 тыс. руб.** (см. приложение).

5.9.2.3. Определение рыночной стоимости денежных средств и денежных эквивалентов

Балансовая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов Компании составляет 131 тыс. руб.

Данная статья не подлежит переоценке, так как этот актив обладает абсолютной ликвидностью, что позволяет при расчете рыночной стоимости имущества учесть денежные средства по балансовой стоимости на последнюю отчетную дату.

Рыночная стоимость денежных средств» составляет **131 тыс. руб.**

5.9.3. Результаты определения рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет рыночной стоимости чистых активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» представлен в таблице ниже.

Таблица 5.5. Расчет рыночной стоимости чистых активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»

Наименование показателя	Балансовая стоимость на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Доля в валюте баланса	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость на 21.05.2024 г., тыс. руб.
АКТИВЫ				
Прочие внеоборотные активы	999	84,88%	(367)	632
Итого внеоборотные активы	999	84,88%	(367)	632
Запасы	47	3,99%	184	231
Денежные средства и денежные эквиваленты	131	11,13%	-	131
Итого оборотные активы	178	15,12%	184	362
Итого активы	1 177	100,00%	(183)	994
ПАССИВЫ				
Итого долгосрочные обязательства	0	0,00%	-	-
Итого краткосрочные обязательства	0	0,00%	-	-
Итого пассивы, принимаемые к расчету	0	0,00%	-	-

Наименование показателя	Балансовая стоимость на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Доля в валюте баланса	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость на 21.05.2024 г., тыс. руб.
Стоимость 100% чистых активов ООО Техник, тыс. руб.	1 177	100,00%		994
Наименование				Рыночная стоимость на 21.05.2024 г., тыс. руб.
Стоимость 100% чистых активов ООО Техник, тыс. руб.				994
Оцениваемый пакет				100,0%

Источник: расчет ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость 100% чистых активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» составляет 994 тыс. руб.

5.9.4. Расчет рыночной стоимости 10% долей ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»

Поправка на неконтрольный характер.

Для цели оценки поправка для 10% доли участия в УК ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» не вводится.

Поправка на недостаточную ликвидность.

Для цели оценки поправка принимается в размере -23,0%

Таблица 5.6. Расчет рыночной стоимости 10% доли участия в УК ООО «ФИРМА «ТЕХНИК»

Наименование	Значение
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	994
Оцениваемая доля	100,00%
Стоимость 100,0% чистых активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК», тыс. руб.	994
Скидка за неконтрольный характер	0,0%
Скидка на недостаточную ликвидность	-23,0%
Стоимость 10,0% доля ООО «ФИРМА «ТЕХНИК», тыс. руб.	77
Стоимость 10,0% доля ООО «ФИРМА «ТЕХНИК», руб.	77 000

Источник: расчеты ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Следовательно, для цели оценки стоимость 10% чистых активов ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» принимается на уровне уставного капитала, равного 77 000 (Семьдесят семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Согласно пункта 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$S_{и} = S_{з} * K1 + S_{ср} * K2 + S_{д} * K3$, где:

$S_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$S_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$S_{ср}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$S_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$ – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для расчета рыночной стоимости 100% доли ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» был применен только затратный подход, поэтому затратному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

Затратный подход

Затратный подход отражает текущую стоимость чистых активов, имеющих в распоряжении оцениваемой компании. Он преимущественно применяется в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов или о доходах, приносимых оцениваемой компанией. Преимущество данного метода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах, которые находятся в собственности предприятия. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитываются способность активов предприятия приносить доход, рыночная конъюнктура и перспективы отрасли.

6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Для расчета рыночной стоимости 10% доли ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» был применен только затратный подход.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость 10% долей ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» составляет:

77 000 (Семьдесят семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО I-VI, утвержденных приказом №200 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «14» апреля 2022 г.; ФСО № 8, утвержденный приказом №326 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП СРО «ДСО»;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «ДСО».

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Договор купли-продажи от 20.06.2022 г.;
- Договор купли-продажи 1-24 от 24.04.2023 г.;
- Бухгалтерская отчетность ООО «ФИРМА «ТЕХНИК» на 31.12.2023 г.;

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №326 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности, утвержденным НП СРО «ДСО».

Научная литература:

- Damodaran, Aswath. Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset, 2nd Edition, 2002.
- Fernandez, Pablo. Valuation Methods and Shareholder Value Creation, 2002.
- Mard, Michael J.; Hitchner, James R.; Hyden, Steven D.; Zyla, Mark L. Valuation for Financial Reporting: Intangible Assets, Goodwill, and Impairment Analysis, SFAS 141 & 142, 2002.
- Pratt, Shannon P.; Reilly, Robert F.; Schweihs, Robert P. Valuing a Business. The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies, 4th Edition, 2000.
- Reilly, Robert F.; Schweihs, Robert P. Valuing Intangible Assets, 1998.
- Smith, Gordon V.; Parr, Russell L. Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, 3rd Edition, 2000.
- Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, 2004.
- Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. Полный курс. В 2-х т, 1997.
- Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Д. Стоимость компаний: оценка и управление, третье издание, 2005.
- Фишмен Дж., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К. Руководство по оценке стоимости бизнеса, 2000
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;

Информационно-аналитические материалы:

- www.economy.gov.ru;
- www.cbr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ **ОШИБКА! ИСТОЧНИК ССЫЛКИ НЕ НАЙДЕН.** ОТ 24.05.2024
Г.

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ИСПОЛНИТЕЛЯ**











г. Москва

«21» сентября 2023 г.

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 108/23/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 108/23/134/936 от 21 сентября 2023 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Медведева Сергея Владимировича на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»

Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Медведев Сергей Владимирович

Адрес местонахождения: Красноярск, ул. Куйбышева, д. 93, кв. 96

Паспортные данные: 2507 981246, выдан Отделом УФМС по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска

ИНН: 381711764244

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
5.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.

5.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб
--	-------------------

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2023 г. по 24.00 часа «02» октября 2024 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Медведева Сергея Владимировича в соответствии с Договором № 108/23/134/936 от 21 сентября 2023 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Директор Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования (на основании доверенности № 23-06/177 от 01.02.2023 г.)



Стражиц А.Д.

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2088186-2311431/23 ОО

«11» сентября 2023 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2088186-2311431/23 ОО от «07» сентября 2023 г. (далее – Договор страхования) с **Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

Передан через Диадок 12.09.2023 14:20 GMT+03:00
1f5aa447-17e4-4b9c-8276-ec907803408c
Страница 1 из 3



4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» сентября 2023 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2024 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Директор Нижегородского филиала ООО

"СК "Согласие"

должность

действующий на основании Доверенности № 088-632-Д/23 от «07» сентября 2023г.

_____/Коновалов М.С./

М.П. подпись



Идентификатор документа 1f5aa447-17e4-469c-82f6-ec907803408c

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания документа
Подпись отправитель:	ООО "СК "СОГЛАСИЕ" Коновалов Максим Сергеевич, Директор Нижегородского филиала	Не требуется для подписания	057AA8C30035AF059948A48B56 F8045C25 с 21.10.2022 14:47 по 21.10.2023 14:47 GMT+03:00	12.09.2023 14:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получатель:	ЗАО "КЦ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО" ВИНОУРОВ МАКСИМ НИКОЛАЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	0107E2CF0063AFC6B8E4372F9366 A768819 с 05.12.2022 15:26 по 06.03.2024 15:26 GMT+03:00	12.09.2023 15:53 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ **ОШИБКА! ИСТОЧНИК ССЫЛКИ НЕ НАЙДЕН.** ОТ 24.05.2024
Г.

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ИНН 5249042706
КПП 524901001 стр. 001



+

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0

Отчетный период (код)* 34

Отчетный год 2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "ТЕХНИК"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД2 47.30

Код по ОКПО _____

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 12300

Форма собственности (по ОКФС) 16

Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)

643,606000,52,,ДЗЕРЖИНСК,,АЭС №297,,

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 – да
 0 – нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество** индивидуального аудитора

+

ИНН _____

ОГРН/ОГРНИП _____

На 11 страницах

с приложением документов или их копий на _____ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

1 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

**ВОСКРЕСЕНСКАЯ
НАТАЛЬЯ
ГЕННАДЬЕВНА**

(фамилия, имя, отчество** руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата _____

Наименование и реквизиты документа,
подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 _____ 0710002 _____

0710003 _____ 0710004 _____

0710005 _____

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Фамилия, И. О.**

Подпись

* Принимает значение: 34 – год, 94 – первый отчетный год, отличный по продолжительности от календарного.
** Отчество при наличии.

+



+



ИНН 5249042706
КПП 524901001 Стр. 002



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	0		5 4 4
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190	9 9 9		
	Итого по разделу I	1100	9 9 9	0	5 4 4
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	4 7		
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 3 1	1 7 3 5	
	Прочие оборотные активы	1260			
	Итого по разделу II	1200	1 7 8	1 7 3 5	0
	БАЛАНС	1600	1 1 7 7	1 7 3 5	5 4 4





ИНН 5249042706
 КПП 524901001 стр. 003



+

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	108	108	108
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1069	1627	21
	Итого по разделу III	1300	1177	1735	129
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400			

+

+



+



ИНН 5249042706
 КПП 524901001 стр. 004



+

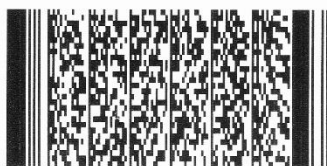
Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	0		415
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	0	0	415
	БАЛАНС	1700	1177	1735	544

+

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 Здесь и в других формах отчетов, а также в расшифровках отдельных показателей вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
- 3 Заполняется некоммерческими организациями вместо раздела «Капитал и резервы».

+



+



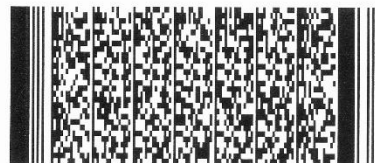
ИНН 5249042706
 КПП 524901001 Стр. 005



Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Нематериальные активы (стр. 1110), из них:					
		1111			
		1112			
		1113			
Результаты исследований и разработок (стр. 1120), из них:					
		1121			
		1122			
		1123			
Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), из них:					
		1131			
		1132			
		1133			
Материальные поисковые активы (стр. 1140), из них:					
		1141			
		1142			
		1143			
Основные средства (стр. 1150), из них:					
	ЗДАНИЕ, ОБОРУДОВАНИЕ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	1151	0		5 4 4
		1152			
		1153			
Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160), из них:					
		1161			
		1162			
		1163			
Финансовые вложения (стр. 1170), из них:					
		1171			
		1172			
		1173			





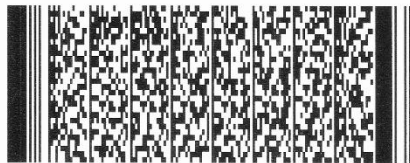
ИНН 5249042706
 КПП 524901001 Стр. 006



Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Отложенные налоговые активы (стр. 1180), из них:					
		1181			
		1182			
		1183			
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), из них:					
	АВТОМОБИЛЬ	1191	9 9 9		
		1192			
		1193			
Запасы (стр. 1210), из них:					
	ОБОРУДОВАНИЕ, МАТЕРИАЛЫ	1211	4 7		
		1212			
		1213			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), из них:					
		1221			
		1222			
		1223			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), из них:					
		1231			
		1232			
		1233			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), из них:					
		1241			
		1242			
		1243			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), из них:					
	РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ	1251	1 3 1	1 7 3 5	
		1252			
		1253			





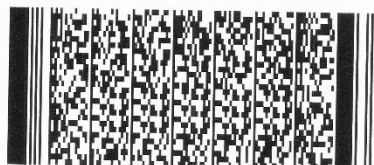
ИНН 5249042706
 КПП 524901001 Стр. 007



Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие оборотные активы (стр. 1260), из них:					
		1261			
		1262			
		1263			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) / Пасвой фонд (стр. 1310), из них:					
	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	1311	108	108	108
		1312			
		1313			
Собственные акции, выкупленные у акционеров (стр. 1320), из них:					
		1321			
		1322			
		1323			
Целевой капитал (стр. 1320), из них:					
		1321			
		1322			
		1323			
Переоценка внеоборотных активов (стр. 1340), из них:					
		1341			
		1342			
		1343			
Добавочный капитал (без переоценки) / Целевые средства (стр. 1350), из них:					
		1351			
		1352			
		1353			
Резервный капитал / Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества (стр. 1360), из них:					
		1361			
		1362			
		1363			





ИНН 5249042706
 КПП 524901001 Стр. 008



Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) / Резервный и иные целевые фонды (стр. 1370), из них:					
	НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК)	1371	1 0 6 9	1 6 2 7	1 2 6
		1372			
		1373			
Заемные средства (стр. 1410), из них:					
		1411			
		1412			
		1413			
Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420), из					
		1421			
		1422			
		1423			
Оценочные обязательства (стр. 1430), из них:					
		1431			
		1432			
		1433			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), из них:					
		1451			
		1452			
		1453			
Заемные средства (стр. 1510), из них:					
		1511			
		1512			
		1513			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), из них:					
		1521			
		1522			
		1523			





ИНН 5 2 4 9 0 4 2 7 0 6
КПП 5 2 4 9 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 9



+

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110	0	4 0 6 0
	Себестоимость продаж	2120	—	—
	Валовая прибыль (убыток)	2100	0	4 0 6 0
	Коммерческие расходы	2210	(1 0 4 6)	—
	Управленческие расходы	2220	(0)	(2 0 5 7)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 0 4 6)	2 0 0 3
	Доходы от участия в других организациях	2310	—	—
	Проценты к получению	2320	—	—
	Проценты к уплате	2330	—	—
	Прочие доходы	2340	—	—
	Прочие расходы	2350	(2 3)	(2 6 8)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 0 6 9)	1 7 3 5
	Налог на прибыль ³	2410	0	2 6 0
	в т.ч.			
	текущий налог на прибыль	2411	—	—
	отложенный налог на прибыль ⁴	2412	—	—
	Прочее	2460	—	—
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 0 6 9)	1 9 9 5
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530	—	—
	Совокупный финансовый результат периода⁵	2500	(1 0 6 9)	1 9 9 5
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
- 3 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.
- 4 Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.
- 5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».

+



+



ИНН 5249042706
 КПП 524901001 Стр. 010



+

Детализация отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
Выручка (стр. 2110), из них:				
		2111		
		2112		
		2113		
Себестоимость продаж (стр. 2120), из них:				
		2121		
		2122		
		2123		
Коммерческие расходы (стр. 2210), из них:				
		2211		
		2212		
		2213		
Управленческие расходы (стр. 2220), из них:				
	РАСХОДЫ	2221	(1046)	(2057)
		2222		
		2223		
Доходы от участия в других организациях (стр. 2310), из них:				
		2311		
		2312		
		2313		
Проценты к получению (стр. 2320), из них:				
		2321		
		2322		
		2323		

+

+



+



ИНН 5249042706
 КПП 524901001 Стр. 011



Детализация отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
Проценты к уплате (стр. 2330), из них:				
		2331		
		2332		
		2333		
Прочие доходы (стр. 2340), из них:				
		2341		
		2342		
		2343		
Прочие расходы (стр. 2350), из них:				
	ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	2351	(2 3)	(2 6 8)
		2352		
		2353		
Прочее (стр. 2460), из них:				
		2461		
		2462		
		2463		
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), из них:				
		2511		
		2512		
		2513		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), из них:				
		2521		
		2522		
		2523		
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2530), из них:				
		2531		
		2532		
		2533		

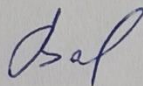


**Общество с ограниченной ответственностью фирма «Техник»
(ООО фирма «Техник»)**

ИНН 5249042706, КПП 524901001, ОГРН 1025201758603
606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Ш. Автозаводское, ПРОМЗОНА, АЗС №297

По запросу оценщика мы не можем предоставить справку на основные средства на 1 квартал 2024 года. В основных средствах земли, зданий и оборудования не числится. На дату оценки основные средства были проданы. Договор купли-продажи прилагается.

Директор ООО фирма «Техник»



Н.Г. Воскресенская



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Город Н.Новгород

«20» июня 2022 года

Слепов Сергей Иванович, конкурсный **ООО «Фирма «Техник»** (ИНН 5249042706, ОГРН 1025201758603; адрес: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское шоссе, Промзона, АЗС №297. действующий на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-52991/2019 от 18.11.2021 года, именуемый в дальнейшем «**Продавец**» с одной стороны, и **Баранов Николай Николаевич**, (ИНН 525006872814), именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. 17.06.2022 состоялись электронные торги путем публичного предложения с закрытой формой подачи заявок по продаже имущества ООО Фирма «Техник». В соответствии с протоколом результатов проведения торгов №006494/1 от 17.06.2022 победителем торгов по лоту №1 (Автозаправочная станция, Сооружение, площадь застройки 966 кв.м., назначение: 7.4 сооружения дорожного транспорта, КН 52:21:0000012:1387, расположенная на земельном участке площадью 1470+/-13,4 кв.м., назначение: для эксплуатации АЗС контейнерного типа, КН 52:21:0000012:344) признано ООО «ТБАНКРОТ.РУ» (ИНН1840100394), действующее в интересах Баранова Николая Николаевича (ИНН 525006872814) на основании Агентского договора №16-10/06-22 от 16.06.2022.

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает: Автозаправочная станция, Сооружение, площадь застройки 966 кв.м., назначение: 7.4 сооружения дорожного транспорта, КН 52:21:0000012:1387, расположенная на земельном участке площадью 1470+/-13,4 кв.м., назначение: для эксплуатации АЗС контейнерного типа, КН 52:21:0000012:344 (далее Имущество) и обязуется уплатить за него определенную настоящим договором денежную сумму.

2. Цена договора и порядок оплаты.

2.1. Цена продаваемого по настоящему договору Имущества составляет 4 060 000 рублей, НДС не облагается.

2.2. Цена Имущества, указанная в п. 2.1. настоящего договора, подлежит оплате в тридцатидневный срок с момента подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца.

2.3. Ранее оплаченный задаток в размере 389375 рублей зачитывается в счет оплаты по настоящему договору.

3. Заключительные положения.

3.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в действие с момента подписания и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств.

3.2. Покупатель ознакомлен с техническим состоянием, комплектностью приобретаемого имущества. Претензий к продавцу не имеет.

3.3. Право собственности от Продавца к Покупателю переходит после его государственной регистрации.

«Переведено в форму электронного изображения документа»
дата 28.06.22
специалист эксперт
Каменев А.Н.

3.3. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, один - у Покупателя, третий - для Росреестра.

3.4. Передача Имущества производится по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается сторонами после проведения оплаты за Имущество.

5. Реквизиты и подписи сторон.

«Продавец»

ООО «Фирма «Техник» (ИНН 5249042706, ОГРН 1025201758603; адрес: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское шоссе, Промзона, АЗС №297
р/с 40702810402020003628 в филиале Приволжский ПАО Банк «Открытие» БИК 042282881, к/с 30101810300000000881, ИНН 7706092528, КПП526002001, ОКПО 58274669

«Покупатель»

Баранов Николай Николаевич
ИНН 525006872814
СНИЛС 118-246-476 60
12.04.1980 года рождения, паспорт 2211 845406 выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Кстовском районе 02.05.2012, код 520-016, адрес регистрации Нижегородская обл., г.Кстово , пр-т Победы, 1-227



/Слепов С. И./

/Баранов Н.Н./

**Акт приема передачи
К договору купли-продажи от 20.06.2022**

Город Н.Новгород

«28» 06 2022 года

Слепов Сергей Иванович, конкурсный ООО «Фирма «Техник» (ИНН 5249042706, ОГРН 1025201758603; адрес: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское шоссе, Промзона, АЗС №297, действующий на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-52991/2019 от 18.11.2021 года, именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны, и **Баранов Николай Николаевич**, (ИНН 525006872814), именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт приема передачи о нижеследующем:

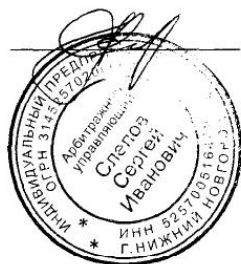
1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает объекты недвижимости:
2. Автозаправочная станция, Сооружение, площадь застройки 966 кв.м., назначение: 7.4 сооружения дорожного транспорта, КН 52:21:0000012:1387, расположенная на земельном участке площадью 1470+/-13,4 кв.м., назначение: для эксплуатации АЗС контейнерного типа, КН 52:21:0000012:344 (далее Имущество)
3. Указанное Имущество осмотрено Покупателем. Покупатель не имеет претензий к техническому состоянию Имущества.
4. На момент подписания настоящего акта цена имущества продавцом оплачена в полном размере.
5. Договор купли-продажи от 20.06.2022 года выполнен полностью, стороны претензий друг к другу не имеют.

«Продавец»

«Покупатель»

ООО «Фирма «Техник» (ИНН 5249042706, ОГРН 1025201758603; адрес: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Автозаводское шоссе, Промзона, АЗС №297
р/с 40702810402020003628 в филиале Приволжский ПАО Банк «Открытие» БИК 042282881, к/с 30101810300000000881, ИНН 7706092528, КПП526002001, ОКПО 58274669

Баранов Николай Николаевич
ИНН 525006872814
СНИЛС 118-246-476 60
12.04.1980 года рождения, паспорт 2211 845406 выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Кстовском районе 02.05.2012, код 520-016, адрес регистрации Нижегородская обл., г.Кстово , пр-т Победы, 1-227



/Слепов С. И./

/Баранов Н.Н./

«Переведено в форму электронного
образа документа»
главный специалист-
эксперт
Камнев А.Н.

3

ДОГОВОР 1-24
купи-продажи оборудования, бывшего в употреблении

г. Н. Новгород

24.04.2023

«Промышленное оборудование» именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице *Александр Л. Л.* действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО фирма «Техник», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Воскресенской И. И. действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые Стороны, заключили настоящий договор купли-продажи оборудования, бывшего в употреблении (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить товар, бывший в употреблении (далее – Товар).
- 1.2. Наименование, количество, ассортимент, техническое состояние Товара согласованы Сторонами в Спецификации (Приложение № 1 к Договору).

2. УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ

- 2.1. Приемка-передача Товара осуществляется на основании Универсального передаточного акта (далее – УПА) с обязательной ссылкой на настоящий Договор в соответствующей строке.
- 2.2. Датой поставки и перехода права собственности на Товар от Продавца Покупателю является дата подписания обихими Сторонами УПА.
- 2.3. Покупатель не вправе предъявлять требования к качеству, количеству или иным характеристикам Товара с момента подписания УПА.

3. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена Договора составляет 200000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек.
- 3.2. Обязательство Покупателя по оплате Товара считается исполненным с момента получения денежных средств Продавцу.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Продавец обязуется передать Товар в собственность Покупателя на условиях, согласованных настоящим Договором и Приложением к нему.
- 4.2. Товар готов к выборке Покупателем.
- 4.3. Покупатель обязуется оплатить Товар на условиях, согласованных настоящим Договором и Приложениями к нему.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренных настоящим Договором и Приложениями к нему, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в размере документально подтвержденного ущерба.
- 5.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательства по настоящему Договору и Приложениям к нему, виновная Сторона уплачивает пеню другой Стороне из расчета 0,1% от суммы партии Товара, к которой относится неисполненное в срок и/или исполненное ненадлежащим образом обязательства за каждый день просрочки неисполненного в срок и/или исполненного ненадлежащим образом обязательства.
- 5.3. Обязанность по уплате пеней, предусмотренных настоящим Договором, возникает после предъявления виновной Стороной другой Стороной письменного требования об уплате соответствующей пени.

6. ФОРС-МАЖОР

- 6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное и/или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые ни одна из Сторон не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумным способом, а именно: войны и/или военные действия, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.
- 6.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства по настоящему Договору вследствие действия непреодолимой силы, должна в течение 10 (Десяти) календарных дней известить другую Сторону о прекращении и/или влиянии непреодолимой силы на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 6.3. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом и/или органом местной власти, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае, срок исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору продлевается на время действия таких обстоятельств.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам действия настоящего Договора будут разрешаться путем переговоров. Досудебный претензионный порядок обязателен. Срок ответа на претензию – 20 (двадцать) рабочих дней с даты получения письменной претензии.
7.2 В случае невозможности решить спор путем переговоров, заинтересованная Сторона обращается в Арбитражный суд г. Нижнего Новгорода.

8. КАЧЕСТВО ТОВАРА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

8.1 Продавец гарантирует, что Товар будет пригодным в течение всего гарантийного срока, который составляет 6 месяцев.
8.2 Срок действия Гарантийных обязательств начинается с момента поставки Товара по форме УПД. Если Покупатель лишен возможности использовать Товар, в отношении которого договором установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, не зависящим от Продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств Продавцом.
8.3 В течение гарантийного срока Продавец гарантирует качество Товара в соответствии со ст. 476 ГК РФ, обязуется отвечать за недостатки Товара, если не докажет, что недостатки возникли вследствие нарушения Покупателем правил эксплуатации, установленных в соответствующей технической, пользовательской документации, либо непреодолимой силой.
8.4 В случае выявления недостатков Товара в период гарантийного обязательства, Покупатель вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех обязательств.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

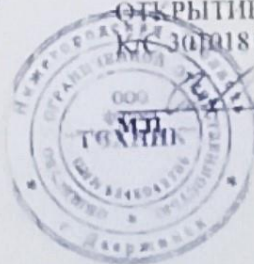
ООО «Промышленное
Оборудование»
ИНН 5257124409
ОГРН 1115257009450
Нижегородская обл., г. Нижний Новгород
ул. Гордеевская 56 кв. 177



Покупатель:

ООО фирма «Техник»

606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, Ш.
Автозаводское, ПРОМЗОНА, АЗС №297
ИНН 5249042706
КПП 524901001
БИК 042282881
РС 40702810402020003628 в Ф-Л
ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК
ОТКРЫТИЕ»
К/С 3070181030000000881



/ Воскресенская Н.Г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ ОШИБКА! ИСТОЧНИК ССЫЛКИ НЕ НАЙДЕН. ОТ 24.05.2024 Г.
КАЛЬКУЛЯЦИЯ ВНЕБОРТНЫХ АКТИВОВ И ЗАПАСОВ**

Расчет рыночной стоимости внеоборотных активов

Внесение корректировок

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа эксперт использует цены предложения на сравниваемые объекты.

В рамках настоящего Заключения скидка на торг была определена на основании исследования рынка движимого имущества, результаты которого опубликованы «Справочник оценщика машин и оборудования 2023» под редакцией Л.А.Лейфер, А.Н. Фоменко, С.А. Смоляк, Д.В. Нестерова, К.А. Шмыкова, А.А. Акобян, Н.Н. Фролова, Л.В. Дюбюк, Т.В. Крайникова.

В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Группа	Среднее значение, %
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования 2023» под редакцией Л.А.Лейфер, А.Н. Фоменко, С.А. Смоляк, Д.В. Нестерова, К.А. Шмыкова, А.А. Акобян, Н.Н. Фролова, Л.В. Дюбюк, Т.В. Крайникова

Корректировка на год выпуска и пробег

Износ определен согласно «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р 03112194-0376-98 (<http://docs.cntd.ru/document/902171791>).

В результате использования методики Андрианова Ю.В. по определению остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния физический износ ИФ определяется по формуле:

$$\text{ИФ} = 1 - e^{-\Omega},$$

Где:

Ω – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

e – основание натурального логарифма $e = 2,7182$.

Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с таблицей (см. ниже).

где, T_f - возраст ТС, L_f - пробег ТС

Поправка на износ (K_i) – Значение корректировки определяется как разница износа объекта аналога и объекта оценки по формуле:

$$K = (1 - \text{Ио.о}) / (1 - \text{Ио.а}),$$

где, Ио – износ объекта оценки, %, Иа – износ объекта аналога, %.

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста $T_{ф}$ и фактического пробега с начала эксплуатации $L_{ф}$, для различных видов транспортных средств

№	Вид транспортного средства (техники)	Вид зависимости
1	Транспортные средства	
1.1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 \cdot T_{ф} + 0,0035 \cdot L_{ф}$
1.2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 \cdot T_{ф} + 0,003 \cdot L_{ф}$
1.3	Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09 \cdot T_{ф} + 0,002 \cdot L_{ф}$
1.4	Самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15 \cdot T_{ф} + 0,0025 \cdot L_{ф}$
1.5	Специализированные отечественные	$\Omega = 0,14 \cdot T_{ф} + 0,002 \cdot L_{ф}$
1.6	Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16 \cdot T_{ф} + 0,001 \cdot L_{ф}$
1.7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \cdot T_{ф} + 0,0025 \cdot L_{ф}$
1.8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,055 \cdot T_{ф} + 0,003 \cdot L_{ф}$
1.9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega = 0,065 \cdot T_{ф} + 0,0032 \cdot L_{ф}$
1.10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045 \cdot T_{ф} + 0,002 \cdot L_{ф}$
1.11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09 \cdot T_{ф} + 0,002 \cdot L_{ф}$
1.12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12 \cdot T_{ф} + 0,001 \cdot L_{ф}$
1.13	Прицепы и полуприцепы отечественные для грузовых автомобилей	$\Omega = 0,12 \cdot T_{ф}$
1.14	Прицепы и полуприцепы импортные для грузовых автомобилей	$\Omega = 0,1 \cdot T_{ф}$
1.15	Прицепы для л/автомобилей и жилых автомобилей (типа автомобиль-дача)	$\Omega = 0,06 \cdot T_{ф}$
1.16	Мотоциклы отечественные	$\Omega = 0,12 \cdot T_{ф}$
1.17	Мотоциклы зарубежного производства	$\Omega = 0,07 \cdot T_{ф}$
2	Специальная транспортная техника	
2.1	Аэродромная техника	$\Omega = 0,16 \cdot T_{ф}$
2.2	Землеройная техника	$\Omega = 0,1 \cdot T_{ф}$
2.3	Коммунальная техника	$\Omega = 0,16 \cdot T_{ф}$
2.4	Лесозаготовительная техника	$\Omega = 0,14 \cdot T_{ф}$
2.5	Пожарная техника	$\Omega = 0,21 \cdot T_{ф}$
2.6	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{ф}$
2.7	Техника для нефтедобычи и нефтепереработки	$\Omega = 0,24 \cdot T_{ф}$
2.8	Дорожно-строительная техника	
2.8.1	Автогрейдеры	$\Omega = 0,16 \cdot T_{ф}$
2.8.2	Погрузчики фронтальные одноковшовые	$\Omega = 0,16 \cdot T_{ф}$
2.8.3	Экскаваторы одноковшовые	$\Omega = 0,1 \cdot T_{ф}$
2.8.4	Катки дорожные	$\Omega = 0,11 \cdot T_{ф}$
2.8.5	Прочая дорожно-строительная техника	$\Omega = 0,14 \cdot T_{ф}$
2.9	Сельскохозяйственная техника	
2.9.1	Отечественные сельскохозяйственные трактора	$\Omega = 0,21 \cdot T_{ф}$
2.9.2	Импортные сельскохозяйственные трактора (80 - 100 л.с.)	$\Omega = 0,07 \cdot T_{ф}$
2.9.3	Прочие импортные трактора	$\Omega = 0,11 \cdot T_{ф}$
2.9.4	Прочая сельскохозяйственная техника	$\Omega = 0,17 \cdot T_{ф}$

Источник: «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р 03112194-0376-98

Так как Заказчик не предоставил данные о пробеге транспортного средства, пробег для объекта оценки и аналогов принят нормативный¹⁶

¹⁶ <https://www.ocenchik.ru/docs/2778-srednegodovye-probegi-raschet-probega.html>

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
1	Объект	Лада Гранта	Лада Гранта		Лада Гранта		Лада Гранта	
2	Источник информации	Данные Заказчика	Информационный портал "ДРОМ", www.drom.ru, Контактные данные: +7 (900) 259-6924		Информационный портал "ДРОМ", www.drom.ru, Контактные данные: +7 (342) 255-3571		Информационный портал "ДРОМ", www.drom.ru, Контактные данные: +7 (473) 280-0834	
3	Ссылка	-	https://auto.drom.ru/ust-labinsk/lada/granta/868560356.html		https://auto.drom.ru/perm/lada/granta/698794396.html		https://auto.drom.ru/voronezh/lada/granta/324997291.html	
4	Цена предложения объекта, руб.	-	838 000		849 000		830 000	
5	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	-9,60%	Предложение	-9,60%	Предложение	-9,60%
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%
7	Период предложения	Май 2024	Май 2024	0,00%	Май 2024	0,00%	Май 2024	0,00%
8	Год выпуска	2022	2022		2022		2022	
9	Пробег	30	30		30		30	
10	Коэффициент износа	0,034	0,034		0,034		0,034	
11	Корректировка на год выпуска, %		0,00%		0,00%		0,00%	
12	Стоимость после введенных корректировок, руб.	-	757 552		767 496		750 320	
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		9,60%		9,60%		9,60%	
13	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		10,42		10,42		10,42	
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		33,33%		33,33%		33,33%	
Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.								631 983

Источник: расчетные данные

Расчет рыночной стоимости запасов

Определение затрат на замещение (воспроизводство) без учета износа

Формула определения затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта методом сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка выглядит следующим образом:

$$ЗЗ (ЗВ) = Ц_{ан.пр.} \times К_{ф.вр.} \times К_{торг} \times К_{втор.р} \times К_{пар.отл} \times К_{м.п.-н.с.},$$

где:

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта на дату оценки;

Ц_{ан.пр.} – цена предложения (продажи) аналогичного (идентичного) объекта с первичного рынка;

К_{ф.вр.} – корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;

К_{торг} – корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);

К_{втор.р} – корректировка на переход объекта на вторичный рынок;

К_{пар.отл} – корректировка, учитывающая параметрические отличия оцениваемого объекта и аналога;

К_{м.п.-н.с.} – корректировка, учитывающая затраты на монтаж, пуско-наладку и сопутствующие затраты.

Корректировка перехода на вторичный рынок

Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновения скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). При этом необходимо понимать, что переданное имущество еще не эксплуатировалось, в противном случае оно относится уже ко вторичному рынку. По своей сущности, данная корректировка сопоставима с физическим износом неэксплуатировавшегося имущества.

В рамках данного Отчета скидка на переход на вторичный рынок была определена на основании исследования рынка машин и оборудования, результаты которого опубликованы в «Справочнике оценщика машин и оборудования», авторы Лейфер Л. А., Фоменко А. Н., Смоляк С.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д.В., Крайникова Т.В., 2023 г. Результаты исследования представлены в таблице ниже.

Таблица. Средние значения и интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в %

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

Источник: Лейфер Л. А., Фоменко А. Н., Смоляк С.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д.В., Крайникова Т.В., «Справочник оценщика машин и оборудования» 2023 г.

Определение величины совокупного износа

Совокупный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

И_{физ.} – физический износ (physical deterioration);

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Расчет совокупного износа представлен в таблице 5.5 настоящего Отчета.

Расчет физического износа

Степень физического старения объекта характеризуется общим коэффициентом физического износа, который показывает относительную потерю стоимости по сравнению с затратами на воспроизводство (замещение).

В данном случае Исполнитель применял экспертный способа расчета физического износа.

Экспертный метод

Для определения физического износа объектов движимого имущества применим экспертный метод, когда износ определяется на основании анализа рынка и данных Заказчика.

Таблица. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования группы «Узкоспециализированное оборудование»

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	57,8%	6,3%	48,9%	66,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,5%	5,0%	69,0%	82,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,4%	7,0%	78,9%	97,9%

Корректировка принята из расширенного интервала 66,8%, учитывая отсутствие достоверной информации по состоянию объектов оценки, согласно информации предоставленной Заказчиком.

Расчет функционального износа

Как уже было описано выше, некоторое оборудование, выпущенное более 5 лет назад неспособно составить достаточную конкуренцию обновленным разработкам. В таком случае, помимо физического износа, к такому имуществу необходимо применить еще и функциональный износ.

Функциональный износ — потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть, как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

Уровень функционального износа оцениваемых объектов определяется на основании шкалы экспертных оценок. Ниже представлены данные по функциональному износу.

Таблица. Шкала экспертной оценки функционального износа¹⁷

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Износ, %		
		Диапазон		Среднее
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс		0%	0%
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5%	10%	8%
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки	15%	35%	25%
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки	40%	70%	55%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях поигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	75%	100%	88%

Источник: данные компании «Deloitte&Touche», «Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России», 2005 г.

В процессе проведения оценки Исполнителем были выявлены признаки функционального устаревания, следовательно, функциональный износ определялся в соответствии с группой оборудования, износ принят 55,0%.

Расчет экономического износа

Экономическое устаревание (economic obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В процессе проведения оценки Исполнителем не было выявлено признаков экономического устаревания для оцениваемых объектов, следовательно, внешний износ равен 0.

Расчет стоимости замещения оцениваемого движимого имущества методом сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка (МСИАО) с учетом накопленного износа приведен в нижеследующей таблице.

¹⁷ Исполнитель, основываясь на опыте, модернизировал шкалу.

Таблица. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода (МСИАО)

ID	Наименование движимого имущества	Цена предложения нового объекта-аналога, с учетом НДС, руб.	Источник информации	Корректировка, учитывающая переход на вторичный рынок, %	Затраты на создание на дату оценки с учетом НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость движимого имущества за 1 ед, с учетом НДС, руб.	Стоимость движимого имущества, без учета НДС, руб.
1	Реактор химический	2 100 000,00	https://tdredoctober.com/catalog/reaktor-nerzhavevushchiv-s-meshalkov/reaktor-nerzhavevushchiv-s-meshalkov-v25-m3.html	-11,3%	1 862 700,00	66,8%	55,0%	0,0%	85,1%	277 542,00	231 285,00

Источник: расчетные данные

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 К ОТЧЕТУ **ОШИБКА! ИСТОЧНИК ССЫЛКИ НЕ НАЙДЕН.** ОТ 24.05.2024 Г.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Аналог №1

→ auto.drom.ru/ust-labinsk/lada/granta/868560356.html

★ Продажа Лада Гранта, 2022 год в Усть-Лабинске



838 000 Р

нормальная цена

В кредит от 19 892 Р в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	90 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	белый
Пробег	75 000 км
Руль	левый
Поколение	1 поколение, рестайлинг

LADA
Granta

ОЦЕНКА
ПОКОЛЕНИЯ
8.2

Отзывы владельцев LADA Granta
Тест-драйвы LADA Granta
Технические характеристики LADA Granta
Запчасти на LADA Granta в Усть-Лабинске

Мнения владельцев Лада Гранта

→ auto.drom.ru/ust-labinsk/lada/granta/868560356.html

Поделиться объявлением

Объявление 868560356 от 23.05.2024 14

← перейти к просмотру всех объявлений

Запчасти на Лада Гранта

Расходники Шины Ходовая часть Двигатели Детали кузова



Получить полный отчет

6 098 коротких отзывов

Дополнительно: Один хозяин. Не бита, не крашена.
Кузов и салон в идеальном состоянии.
Обслуживалась у оф дилера.
Кондиционер, передние эл.стеклоподъемники, эл. Зеркала с подогревом, музыка.
Новая летняя резина.
Автомобиль вложений не требует.
Краснодарский край г. Усть-Лабинск

Город: Усть-Лабинск, Краснодарский край

+7 (900) 259-6924

Отзывы владельцев Лада Гранта



Гранта 2022 39


До этого года, долгие 12 лет ездил на Fiat Albea, потому и сравнивать буду с итальянцем, благо он

<https://auto.drom.ru/ust-labinsk/lada/granta/868560356.html>

Аналог №2

auto.drom.ru/perm/lada/granta/698794396.html

★ Продажа Лада Гранта, 2022 год в Перми



849 000 ₽
нормальная цена

В кредит от 19 535 ₽ в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	90 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	коричневый
Пробег	49 000 км
Руль	левый
Поколение	1 поколение, рестайлинг

LADA Granta 8.2 поколения

Отзывы владельцев LADA Granta

Тест-драйвы LADA Granta

Технические характеристики LADA Granta

Запчасти на LADA Granta в Перми

Мнения владельцев Лада Гранта

auto.drom.ru/perm/lada/granta/698794396.html

Объявление 698794396 от 23.05.2024

Парковом!
Успей приобрести автомобиль первым по самым выгодным условиям !!!

auto.drom.ru/perm/lada/granta/698794396.html

- Крыло переднее левое LADA Vesta Cross
- Фонарь задний левый наружный лада веста, оригинал 3 500 ₽
- Лада Веста Дверь задняя правая 2 500 ₽

Сильвер-Моторс
217 объявлений
Смотреть карточку продавца

Гранта 2022 23
Личный блог: 1. 4 мая 2023, пробег 1281. Забрал новую из салона чуть меньше месяца назад с пробегом 8 км в...

+7 (342) 255-3571
Адрес: ул. Спешилова 109

<https://auto.drom.ru/perm/lada/granta/698794396.html>

Аналог №3

auto.drom.ru/voronezh/lada/granta/324997291.html

★ Продажа Лада Гранта, 2022 год в Воронеже



830 000 ₽
нормальная цена

В кредит от 19 702 ₽ в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	90 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	синий
Пробег	55 406 км
Руль	левый
Поколение	1 поколение, рестайлинг

Отчет по VIN-коду

LADA Granta средняя оценка поколения **8.2**

Отзывы владельцев LADA Granta
Тест-драйвы LADA Granta
Технические характеристики LADA Granta
Запчасти на LADA Granta в Воронеже

Мнения владельцев Лада Гранта
Плюсы Минусы Поломки

auto.drom.ru/voronezh/lada/granta/324997291.html


Поделиться объявлением

Объявление 324997291 от 23.05.2024 5

Дополнительно: Модель: Гранта

Комплектация: Lada (BA3) Granta I Рестайлинг 1.6 MT (90 л.с.)

Лада Гранта



auto.drom.ru/voronezh/lada/granta/324997291.html

Боравто на Остужева
214 объявлений
Смотреть карточку продавца

+7 (473) 280-0834
Адрес: ул. Остужева, 41

<https://auto.drom.ru/voronezh/lada/granta/324997291.html>

Аналог №1

tdredoctober.com/catalog/reaktor-nerzhaveyushchiy-s-meshalkoy/reaktor-nerzhaveyushchiy-s-meshalkoy-v25-m3.html

ПРОДУКЦИЯ КОМПАНИИ

- Реакторы эмалированные с перемешивающим устройством
- Реакторы стальные с перемешивающим устройством
- Реакторы нержавеющей с мешалкой
- Химические реакторы из полипропилена
- Сборники эмалированные

Реактор нержавеющей с мешалкой V=2,5 м3

Главная » Каталог продукции » Реакторы нержавеющей с мешалкой » Реактор нержавеющей с мешалкой V=2,5 м3



Стоимость: от 2100000 руб.*

Срок изготовления: 80-110 дней,
Доставка: Россия, Казахстан, Республика Беларусь, Украина, Узбекистан, Азербайджан, Армения

<https://tdredoctober.com/catalog/reaktor-nerzhaveyushchiy-s-meshalkoy/reaktor-nerzhaveyushchiy-s-meshalkoy-v25-m3.html>