

2017

ООО
«Кулон»

ОТЧЕТ №НМ02-10/2017

об определении рыночной стоимости

программного обеспечения системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Новая стратегия»

Исполнитель: ООО «Кулон».

Дата оценки: 17 октября 2017г.

Дата составления отчета: 13 ноября 2017г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	9
1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ	9
1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ	10
1.6.1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.7.2 Подходы к оценке. Методы оценки	11
1.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
ГЛАВА 3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	Ошибкa! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.2 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ДЛЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.2. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
4.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
ГЛАВА 4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	38
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.2. Затратный подход к определению рыночной стоимости ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.3. Сравнительный подход к определению рыночной стоимости оборудования. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
4.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДоходнОГО подхоДА к определению рыночной СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ТРЕМ ПОДХОДАМ. Итоговое заключение о РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
5.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	52
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	53
ГЛОССАРИЙ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	56
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	57
ГЛОССАРИЙ	58
ПРИЛОЖЕНИЯ	60

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1 – Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор № НМО2-10/2017 от 16.10.2017г.
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ СТРАТЕГИЯ»
Юридический адрес Заказчика:	РФ, 142700, Московская обл., Ленинский р-он, г. Видное, Клубный пер., д. 7, стр. 1, ком. 8
Сведения об оценщиках и юридическом лице – Исполнителе:	Общество с ограниченной ответственностью «Кулон» Оценщик – Новинская Екатерина Викторовна, Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Цели проведения оценки Объекта:	установление обусловленной Договором – рыночной – стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Потенциальные пользователи Отчета:	Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ СТРАТЕГИЯ»
Адрес объекта оценки (местонахождения):	РФ, 142700, Московская обл., Ленинский р-он, г. Видное, Клубный пер., д. 7, стр. 1, ком. 8
Описание Объекта оценки:	Программное обеспечение системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей. (программный комплекс 10К)
Балансовая стоимость Объекта оценки	34 164 211,86
Оцениваемые права:	Исключительное право на объект интеллектуальной собственности (ГК Р.Ф., часть IV, ст.1229)
Обременения и ограничения использования Объекта оценки:	отсутствуют
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Исключительное право на объект интеллектуальной собственности, без обременений и ограничений.
Вид определяемой стоимости Объекта:	рыночная стоимость, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Дата определения стоимости Объекта оценки:	«17» октября 2017г.
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра. Не требуется для данного типа объектов
Период проведения оценки:	с 16 октября 2017 по 13 ноября 2017 года
Дата составления Отчета:	«13» ноября 2017г.
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	текущий вариант, перепрофилирование невозможно
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертиза
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">– настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;– Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

	<ul style="list-style-type: none"> – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации; – мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; – ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328 »; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Дополнительное описание объекта оценки

Таблица 1.1

Программное обеспечение системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей.	
Вид:	программные модули, объединяющие разработанное ПО со специальным оборудованием: SIM - сервер, сервер приложений и хранилища.
Количественные целевые показатели по системе управления виртуальными персонажами	10000 персонажей
Корреляция с социальными сетями	Вконтакте Facebook Twitter LiveJournal YouTube
Общие функции системы должны включать:	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие различных режимов работы, соответствующих бизнес процессам в сфере PR и цифровых коммуникаций; • Безопасная и защищенная работа пользователей; • Кроссплатформенный интерфейс; • Модульность в архитектуре и возможность расширения и масштабирования; • Иерархию уровней доступа к информации; • Автоматизация посева. <p>В их состав входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций выполнения задач продвижения идей и мнений в инфополе; • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций развития и обслуживания аккаунтов; • Наличие специального оборудования и ПО обес-

	печивающего безопасность работы и защиту полную конфиденциальность.
В состав документации должно входить:	<ol style="list-style-type: none"> 1) ПО на электронном носителе. 2) Реквизиты доступа к сервису в количестве не менее 3 шт. в электронном виде. 3) Подробное описание последовательности действий для пользователей и администраторов, функционала интерфейсов - в письменном и электронном виде. 4) Подробное описание последовательности действий для разворачивания ПО на необходимом оборудовании – в письменном и электронном виде. 5) Подробное описание каждого реализованного модуля в ПО, включающее в себя его цели, данные по отказоустойчивости, языку программирования, функциям - в письменном и электронном виде. 6) Схемы работы каждого модуля и комплекса ПО в целом - в письменном и электронном виде.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки

Оценка объекта проведена с применением сравнительного подхода. Мотивированный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 2 – Итоговые результаты оценки

Согласование трех подходов к оценке рыночной стоимости и определение итоговой рыночной стоимости									
№ п / п	Наименование и краткая характеристика объекта	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	программного обеспечения системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей.	2013	1	4 779 200	0,0	Не применялся	0,0	Не применялся	4 779 200
	ИТОГО:			4 779 200					4 779 200

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) – «17» октября 2017 года – **итоговая величина объекта оценки составит округленно, без НДС:**

4 779 200 (Четыре миллиона семьсот семьдесят девять тысяч) двести рублей.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (**ФСО №1**).

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность.

При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумом основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании, **поэтому применение доходного подхода при оценке Объекта Оценки не представляется возможным.**

Таблица 2.1.

ФСО №1	Доходный подход	Обоснование наличия/отсутствия необходимой информации
Существует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен генерировать и моменты их получения,	Наличие бизнес-плана Наличие договоров о намерениях Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы компании. Наличие сведений о правовой охране НМА	нет нет нет нет
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы и моменты их получения	Наличие сведений по технологии использования НМА Наличие ретроспективной расшифровки структуры себестоимости	есть нет
Существует возможность достоверного установления периода прогнозирования количественных характеристик, влияющих на величину будущего дохода	Наличие сведений о сроке жизни НМА	нет
Существует возможность исследовать способность объекта приносить поток денег в пост-прогнозный период	Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов	нет
Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки	Наличие сопоставимых объектов Существуют аналогичные предприятия с использованием аналогичных объектов НМА Существует развитый сегмент рынка, на котором работает предприятие с аналогичными НМА	Нет данных Нет данных. Нет данных.
Возможность приведения потока ожидаемых доходов в пост-прогнозном периоде к дате оценки	Возможность определения стоимости реверсии	Технически она существует, однако определить стоимость активов в пост-прогнозном периоде учитывая сложную экономическую ситуацию не представляется возможным.

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода.

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

- Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

- Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

- Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

- Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п.22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

- Имеется адекватное число программных продуктов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок объектов аналогичных оцениваемому, характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

- По объектам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании их ценности.

- Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами (например, число страниц тех.задания, число строк кода. Затраты на обслуживание ПО в день и прочее).

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка программного обеспечения и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий.

В частности,:

- участники рынка, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и ООО «Новая стратегия»;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- оборот рынка
- доходность рынка;
- «совершенность/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));

- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);

- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);

- этап жизненного цикла;

- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);

- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);

- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);

Для получения вышеперечисленной информации о -аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации, полученных от Заказчика.

Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий, заказывающих тот или иной программный продукт, что е представляется возможным.

Кроме этого, оценщик отмечает, что оценке подлежат исключительные права на несерийный программный продукт.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

Таблица 2.2.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Программное обеспечение системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей. (программный комплекс 10К)
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	РФ, 142700, Московская обл., Ленинский р-он, г. Видное, Клубный пер., д. 7, стр. 1, ком. 8
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ СТРАТЕГИЯ»
Обременения	Обременения не зарегистрированы
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	17 октября 2017 года
Дата обследования объектов оценки	Не применимо
Срок проведения оценки	с 16 октября 2017 по 13 ноября 2017 года
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	–
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Техническое задание 2. Описание проекта 10к 3. Договор А02/2013 от 01.07.2013г. 4. Дополнительное соглашение №1 от 31.01.2014г. к Договору А02/2013 от 01.07.2013г. 5. Акт №65 от 31.12.2013г. 6. Акт сдачи-приемки выполненных работ/оказанных по Договору А02/2013 от 01.07.2013г. 7. Акт от 31.03.2015г. приема-передачи программного обеспечения в опытную эксплуатацию по Договору А02/2013 от 01.07.2013г. 8. Акт сдачи-приемки от 12.05.2014г. оборудования к Договору А02/2013 от 01.07.2013г. 9. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ НА 30.09.2016. 10. Инвентаризационная опись №02 от 03.07.2017г.

1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Составление Задания на оценку;
2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика и иные сведения о нем представлены в Таблице «Сведения о Заказчике оценки».

Таблица 3 – Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ СТРАТЕГИЯ»
ОГРН	5087746659512, дата присвоения 23.12.2008
Юридический адрес/ Фактический адрес	РФ, 142700, Московская обл., Ленинский р-он, г. Видное, Клубный пер., д. 7, стр. 1, ком. 8
Представитель Заказчика	в лице конкурсного управляющего Ланцова Андрея Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской обл. от 05.04.2017 г. дело № А41-45858/2016

1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Оценщика и иные сведения о нем представлены в Таблице «Сведения об Оценщике».

Таблица 3.1. – Сведения об Оценщике

ФИО	Новинская Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП- I 865526, регистрационный номер 0485 от 06/06/2012 года, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Стаж работы	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № Д-56650010-50-2-000144-17 обязательного страхования ответственности оценщика от 16.01.2017 г., Страховая компания «Росгосстрах», действителен с 19.01.2017 г. по 18.01.2018 г.
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Страховой полис	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №433-066349/16, выданный 17.10.2016 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2, срок действия полиса с 18.10.2016 г. по 17.10.2017 г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-064116/17 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», действителен с 18.10.2017 г. по 17.10.2018 г.
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ

1.6.1 Правовые основы проведения оценки. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основой для проведения экспертизы ресурсов предприятия и прав на них в целях оценки служит Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ), другие законодательные и нормативные акты, в том числе, в сфере приватизации, арендных отношений, залога и ипотеки, рынка ценных бумаг, интеллектуальной собственности, доверительного управления и др.

В настоящее время законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.08г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

и иных федеральных законов и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международные договоры РФ.

Оценка данного Объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости и составления Отчета об оценке была проведена в соответствии с обязательными к применению стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и действующим законодательством (Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАО» связано с тем, что Оценщик при осуществлении своей профессиональной деятельности обязан применять стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

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

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

1.7.2 Подходы к оценке. Методы оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ «20» июля 2007г.:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.

Под **рыночной стоимостью**, в соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

При определении *инвестиционной* стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной* стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении *ликвидационной* стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной* стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При проведении оценки Объекта Специалисты использовали все один подход к оценке. Использованный в рамках похода метод оценки указан в Таблице «Методы оценки Объекта».

Таблица 4 – Методы оценки Объекта

Подход к оценке	Метод оценки в рамках указанного подхода
Затратный подход (определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства)	По цене приобретения идентичного/аналогичного объекта за вычетом совокупного износа
Сравнительный подход (определение рыночной стоимости права аренды земельного участка), а также рыночной стоимости земельного участка (право собственности)	метод сравнения продаж
Доходный подход	не применялся

1.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

4. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

5. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

6. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

7. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев¹.

10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

11. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

12. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2010. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

13. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

15. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

¹ см.: п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №256.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

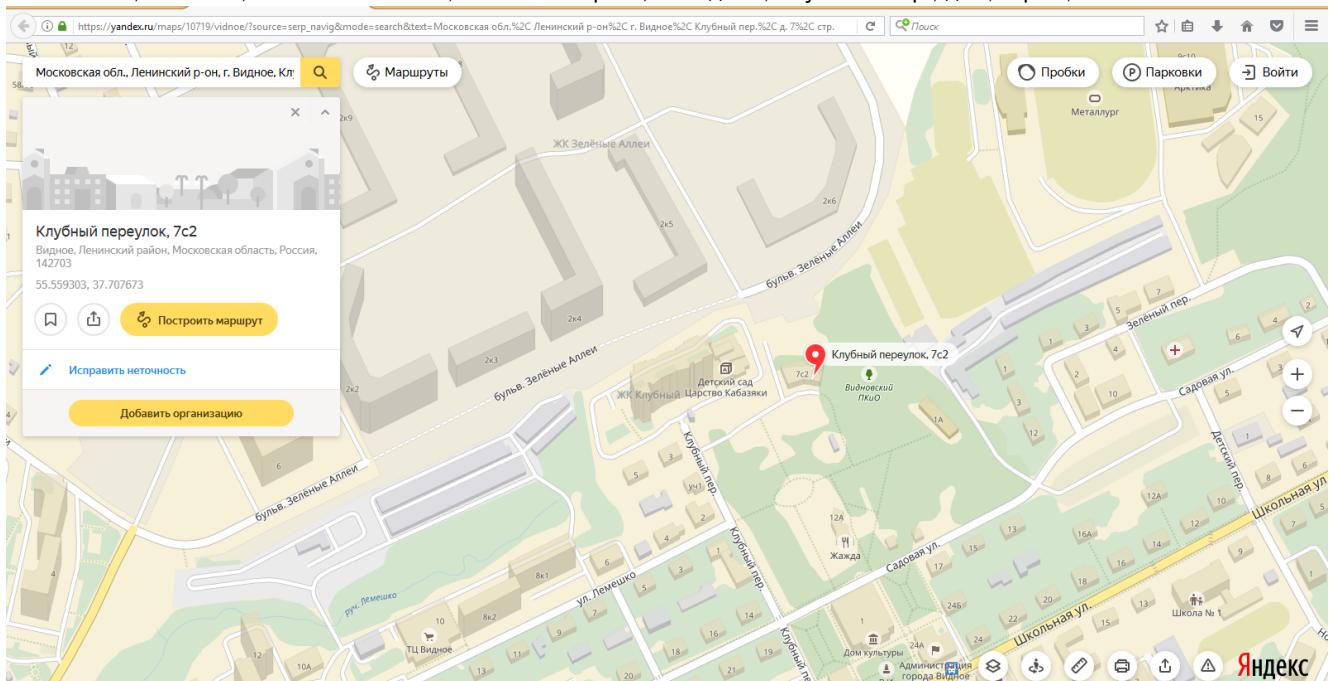
Основные характеристики Объекта оценки представлены в Таблице «Характеристики Объекта оценки».

Таблица 5 – Характеристики Объекта оценки, Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки (ФСО-3, п. ж, раздел III):			
Количественные характеристики	<p><i>Программное обеспечение – 1 единица</i></p> <p><i>Состав:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - программное обеспечение, - оборудование, на котором разрабатывают программное обеспечение 		
Качественные характеристики	<p>Программное обеспечение системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей.</p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Вид:</td><td>программные модули, объединяющие разработанное ПО со специальным оборудованием: SIM - сервер, сервер приложений и хранилища.</td></tr> </table>	Вид:	программные модули, объединяющие разработанное ПО со специальным оборудованием: SIM - сервер, сервер приложений и хранилища.
Вид:	программные модули, объединяющие разработанное ПО со специальным оборудованием: SIM - сервер, сервер приложений и хранилища.		
<table border="1"> <tr> <td>Количественные целевые показатели по системе управления виртуальными персонажами</td><td>10000 персонажей</td></tr> </table>	Количественные целевые показатели по системе управления виртуальными персонажами	10000 персонажей	
Количественные целевые показатели по системе управления виртуальными персонажами	10000 персонажей		
<table border="1"> <tr> <td>Корреляция с социальными сетями</td><td> Вконтакте Facebook Twitter LiveJournal YouTube </td></tr> </table>	Корреляция с социальными сетями	Вконтакте Facebook Twitter LiveJournal YouTube	
Корреляция с социальными сетями	Вконтакте Facebook Twitter LiveJournal YouTube		
<table border="1"> <tr> <td>Общие функции системы должны включать:</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • Наличие различных режимов работы, соответствующих бизнес процессам в сфере PR и цифровых коммуникаций; • Безопасная и защищенная работа пользователей; • Кроссплатформенный интерфейс; • Модульность в архитектуре и возможность расширения и масштабирования; • Иерархию уровней доступа к информации; • Автоматизация посева. <p>В их состав входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций выполнения задач продвижения идей и мнений в инфополе; • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций развития и обслуживания аккаунтов; • Наличие специального оборудования и ПО обеспечивающее безопасность работы и защиту полную конфиденциальность. </td></tr> </table>	Общие функции системы должны включать:	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие различных режимов работы, соответствующих бизнес процессам в сфере PR и цифровых коммуникаций; • Безопасная и защищенная работа пользователей; • Кроссплатформенный интерфейс; • Модульность в архитектуре и возможность расширения и масштабирования; • Иерархию уровней доступа к информации; • Автоматизация посева. <p>В их состав входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций выполнения задач продвижения идей и мнений в инфополе; • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций развития и обслуживания аккаунтов; • Наличие специального оборудования и ПО обеспечивающее безопасность работы и защиту полную конфиденциальность. 	
Общие функции системы должны включать:	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие различных режимов работы, соответствующих бизнес процессам в сфере PR и цифровых коммуникаций; • Безопасная и защищенная работа пользователей; • Кроссплатформенный интерфейс; • Модульность в архитектуре и возможность расширения и масштабирования; • Иерархию уровней доступа к информации; • Автоматизация посева. <p>В их состав входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций выполнения задач продвижения идей и мнений в инфополе; • Разработка и внедрение специального ПО по автоматизации операций развития и обслуживания аккаунтов; • Наличие специального оборудования и ПО обеспечивающее безопасность работы и защиту полную конфиденциальность. 		
	<table border="1"> <tr> <td>В состав документации должно входить:</td><td> 1) ПО на электронном носителе. 2) Реквизиты доступа к сервису в количестве не менее 3 шт. в электронном виде. 3) Подробное описание последовательности действий для пользователей и администраторов, функционала интерфейсов - в письменном и электронном виде. 4) Подробное описание последовательности действий для разворачивания ПО на необходимом оборудовании – в письменном и электронном виде. 5) Подробное описание каждого реализованного модуля в ПО, включающее в себя его цели, данные по отказоустойчивости, языку программирования, функциям - в письменном и электронном виде. 6) Схемы работы каждого модуля и комплекса ПО в целом - в письменном и электронном виде. </td></tr> </table>	В состав документации должно входить:	1) ПО на электронном носителе. 2) Реквизиты доступа к сервису в количестве не менее 3 шт. в электронном виде. 3) Подробное описание последовательности действий для пользователей и администраторов, функционала интерфейсов - в письменном и электронном виде. 4) Подробное описание последовательности действий для разворачивания ПО на необходимом оборудовании – в письменном и электронном виде. 5) Подробное описание каждого реализованного модуля в ПО, включающее в себя его цели, данные по отказоустойчивости, языку программирования, функциям - в письменном и электронном виде. 6) Схемы работы каждого модуля и комплекса ПО в целом - в письменном и электронном виде.
В состав документации должно входить:	1) ПО на электронном носителе. 2) Реквизиты доступа к сервису в количестве не менее 3 шт. в электронном виде. 3) Подробное описание последовательности действий для пользователей и администраторов, функционала интерфейсов - в письменном и электронном виде. 4) Подробное описание последовательности действий для разворачивания ПО на необходимом оборудовании – в письменном и электронном виде. 5) Подробное описание каждого реализованного модуля в ПО, включающее в себя его цели, данные по отказоустойчивости, языку программирования, функциям - в письменном и электронном виде. 6) Схемы работы каждого модуля и комплекса ПО в целом - в письменном и электронном виде.		
Текущее использование	Объект используются по назначению, не перепрофилировался		
Балансовая стоимость, руб.	34 164 211,86		
Сведения об имущественных правах			
Право собственности:	ООО «Новая стратегия»		
Обременения			

Обременение объекта оценки	По данным собственника и Заказчика объект оценки не обременен правами третьих лиц.
Физические свойства объектов оценки	
Год введения в эксплуатацию	2013- разработка, 2014-2015 – введение в эксплуатацию.
Экологичность	Не применяется к НМА
Износ	"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) 2. Определение срока полезного использования объекта нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериальных активов, обусловленного соответствующими договорами. По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования объекта нематериальных активов, нормы амортизации устанавливаются в расчете на срок полезного использования, равный 10 годам (но не более срока деятельности налогоплательщика) ² .
Общая характеристика объектов оценки	
Устаревание	
Функциональный (моральный) износ	Определен в соответствующем разделе отчета

РФ, 142700, Московская обл., Ленинский р-он, г. Видное, Клубный пер., д. 7, стр. 1, ком. 8.



Скриншот 1

Хорошая транспортная доступность.

Иные сведения об объекте оценки:

Факторы и сведения, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

² http://www.consultant.ru/law/podborki/srok_poleznogo_ispolzovaniya_programmnogo_obespecheniya/

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

Основные итоги социально-экономического развития России за август 2017г³.

Министерство экономического развития Российской Федерации



Картина экономики в августе 2017 года

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г¹ в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

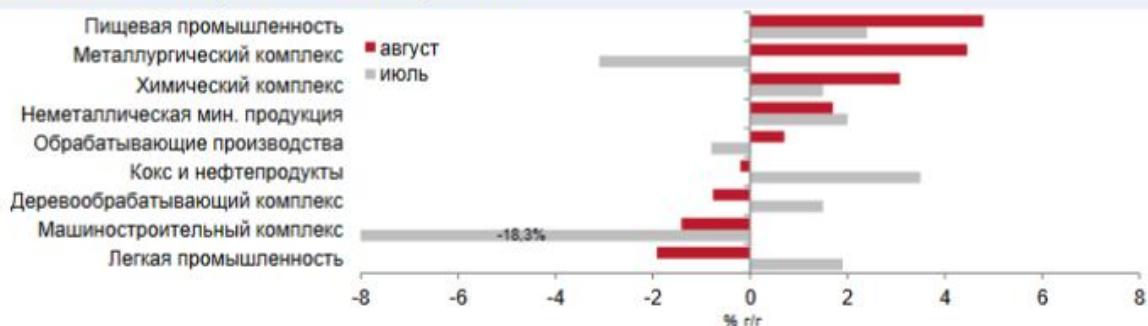
³ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176>

Производственная активность

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г² в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г.

Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе).

Рис. 2. Динамика обрабатывающих отраслей



На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Таблица 1. Основные показатели производственной активности

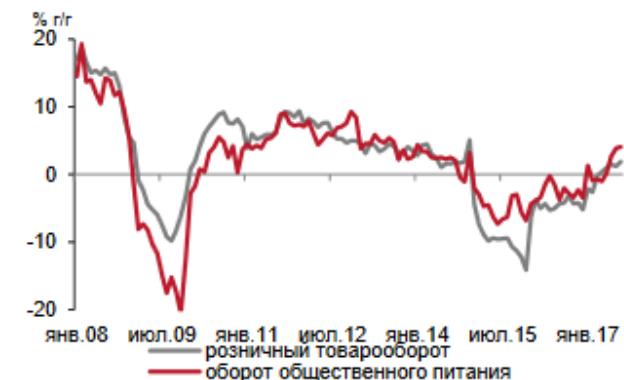
	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	5,2	9,4	7,2	7,6	8,1	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте	0,4	2,2	3,5	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года								
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-1,9	-	0,2	1,4	1,8	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	4,0	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	-0,8	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,6	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,8	2,4	-	-3,2	0,9	-1,5	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,1	-1,9	-	-2,7	3,6	-2,7	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	1,5	2,3	4,7	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-3,5	-	2,9	0,4	-1,8	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,5	0,1	-	1,2	-1,3	1,4	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,5	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,1	-1,1	-	-0,2	1,4	0,2	-	-
Неметаллическая мин. продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	2,0	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	0,3	-	-2,7	4,4	0,0	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	3,1	-2,9	-	1,0	-0,6	3,4	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	6,6	-11,3	-	2,5	9,9	-8,4	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,4	-	-1,2	0,1	-1,9	-	-

Скриншот 1

Потребительский спрос

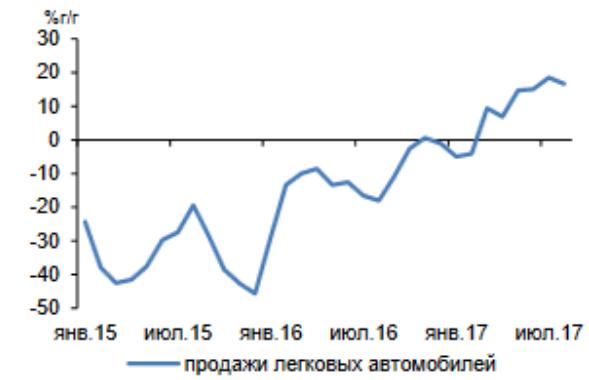
Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдавшиеся в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесячном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м за (0,1% м/м за в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

Рис. 11. Восстановление потребительского спроса...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

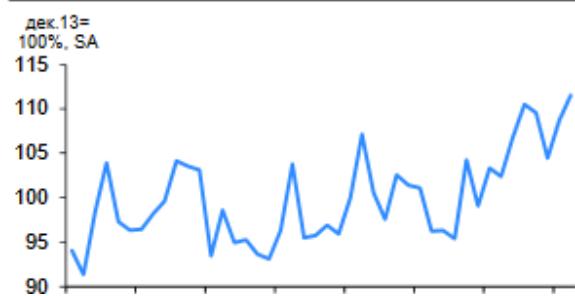
Рис. 12. ...наиболее выражено в сегменте товаров длительного пользования



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдалась положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»³, основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Рис. 13. Активность Интернет-запросов достигла максимума в августе



Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования.

Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса.

Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего материального положения.

Основным фактором, способствующим оживлению потребительского спроса, остается рост реальных заработных плат.

Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста заработной платы в августе в номинальном выражении на уровне июля (7,1% г/г).

При этом за счет замедления инфляции реальная заработная плата

ускорилась до 3,7% г/г по сравнению с 3,1% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 2,9% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,2% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-август сократились на 1,2% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Рис. 14. Динамика запросов по потребительским товарам и услугам

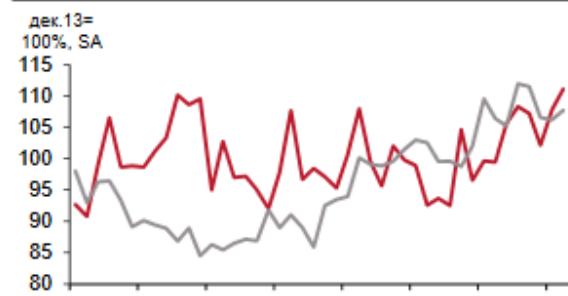


Таблица 2. Индикаторы потребительской активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май17	апр.17	1кв17	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,1	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,2	-0,8		0,8	0,2	0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,1	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0	-0,1		1,2	0,4	0,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-1,0	-2,5	0,2	0,1	-7,4	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,6	0,3		-1,1	3,4	-3,0		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,2	-0,7	-1,8	1,1	0,6	-6,7	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,2	1,0	1,5	1,0	0,4	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	0,1		0,2	0,2	0,1		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,4	-0,4	-0,1	-0,6	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5	0,4		-0,1	-0,1	0,3		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,2	2,2	3,2	2,1	1,3	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-0,2		0,5	0,3	0,2		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	0,9	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,2		-0,2	0,1	0,0		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Скриншот 1.1

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

- на рынок объекта оценки будет и в дальнейшем влиять ослабление рубля,
 - среди негативных факторов: нестабильная экономическая обстановка, вывод средств за рубеж, снижение инвестиционных потоков,
 - отрицательная динамика на рынке недвижимости, говорящая о стагнации рынка,
 - слабая динамика по восстановлению ставки капитализации на докризисном уровне
- Из положительных тенденций:
- в какой-то части оживлению рынка способствует ослабление курса рубля,
 - наличие фундаментального спроса на объекты машиностроения.

Анализ общей политической ситуации в Р.Ф.

Эксперты отмечают политическую напряженность во всех регионах Российской Федерации, что связывают с отсутствием прозрачных процедур появления национальных и региональных политических фигур.

За последнее время в 10-ти субъектах Р.Ф. сменились губернаторы.

Население в регионах политически пассивно, ощущает свою политическую беспомощность и перекладывает ответственность за свое благополучие и принимаемые политические решения на руководителей регионов или конкретных депутатов, выступающих с законодательными инициативами.

Население осознает отчуждение власти от народа, одновременно сама власть поражена многочисленными проблемами и пороками.

Эффективность власти оценивалась по широкому перечню факторов: сила федеральной власти (законодательного поля Российской Федерации в регионе), уровень произвола местных властей, конфликты местной и федеральной власти, воспринимаемый общественным мнением уровень разворовывания бюджета, воспринимаемый уровень коррупции, семейственность, уровень и изменение уровня бюрократизации, воспринимаемая аппаратная нагрузка (число чиновников), уровень квалификации чиновников, отношение чиновников к госслужбе (в т.ч. «госслужба как эффективный бизнес»).

Снова ожидаемо, наиболее проблемным регионом оказался Северный Кавказ, где практически отсутствует Российское правовое поле (и на определенных территориях действуют законы шариата), высок уровень коррупции и разворовывания бюджетов, а также произвола местных властей. Центральный Федеральный округ оказался следующим за СКФО в списке регионов с проблемами власти, поскольку в нем региональные власти

активно конфликтуют с федеральными, а также населению (в Москве и Московской области) наглядно доступна информация о коррупционных уголовных делах федерального уровня, а также о разворовывании федерального бюджета.

Национальная и религиозная специфика:

Эксперты отмечают несколько направлений социальных конфликтов:

1. Мусульманское население против бесконфессионального населения и населения других конфессий в крупных городах, на Северном Кавказе, а также в республиках Поволжья.
2. Выходцы из Северо-Кавказских национальных республик, а также стран «Средней Азии» против условно русского населения.
3. Представители одних диаспор против представителей других диаспор в крупных городах.
4. Замещение русского населения иммигрантским населением (Северный Кавказ, Дальний Восток).

При распределении регионов по уровню межнациональных проблем принималась во внимание интенсивность иммиграции в регион, а также уровень формальной и неформальной дискриминации русского населения в регионе.

Демография и миграция:

В настоящий момент в Российской Федерации существует несколько направления миграции:

Характерная для индустриального общества миграция из сельских территорий в города и из мелких городов в крупные города (в первую очередь, в Москву);

Миграция из наименее климатически привлекательных регионов в более привлекательные (миграция с Севера и с Дальнего востока в Центральный и Южный Федеральные Округи);

Миграция из регионов с низким уровнем жизни в более успешные регионы (в первую очередь – миграция с Северного Кавказа в ближайшие регионы, а также в наиболее экономически развитые города).

Эмиграция за границу в большей степени существует в символическом пространстве, нежели в реальности: лишь незначительное число граждан Российской Федерации переезжает за рубеж, в то время как такой переход считается социальным успехом в различных слоях населения во всех регионах Российской Федерации.

Большинство экспертов полагает, что официальная статистика недооценивает число мигрантов (как приезжающих в регион, так и его покидающих).

В описании демографических проблем своих регионов эксперты ссылаются на данные Госкомстата, а также отмечают характерные для урбанистических обществ изменения семейного уклада: тенденция к увеличению возраста вступления в брак не зависимо от уровня образования, снижение среднего числа детей в семье до недостаточного для естественного воспроизводства. Урбанистические изменения отмечаются даже на Северном Кавказе, где силен традиционный семейный уклад.

Убыль населения из сел компенсируется только иммиграцией из менее благополучных регионов и стран СНГ.

Основные проблемы регионов:

На значительной части территории Дальнего Востока практически недоступна жизненно-важная инфраструктура (безопасность, образование, медицина, транспорт, ЖКХ), развал советской промышленности не восполнен новыми предприятиями, в регионе безработица, низкие зарплаты при высоком прожиточном минимуме. Дальний Восток, как и Сибирь и Урал, являются донорами ресурсов для Центральной России, причем не только природных, но и человеческих.

В Сибири фокус внимания смещается на финансовое и социальное благополучие. Проблема вывоза из региона ресурсов усугубляется тем, что население Сибири достаточно четко идентифицирует себя с «национальностью» Сибиряка, т.е. отношение к донорскому статусу региона намного хуже, чем на Дальнем Востоке. В тройку основных проблем Сибири входит проблема власти: федеральная власть достаточно слаба, а местная власть, особенно в отдаленных районах, известна своим произволом.

Основные проблемы Урала почти аналогичны основным проблемам Дальнего Востока, с поправкой на фактор вмешательства тяжелой и грязной промышленности в экологию региона: значительная часть населения проживает в промышленных городах, где почти поголовно страдает от специфических заболеваний. При этом уровень жизни низок, а возможностей для улучшения нет.

Кроме проблем, характерных для всех федеральных округов, эксперты отмечают в Приволжском регионе категорическое нежелание населения реализовывать свои гражданские права и обязанности. Патерналистические ожидания населения противостоят, например, наиболее либеральным реформам.

Самый сложный Округ – Северо-Кавказский. Все проблемы Округа выражены гораздо ярче и интенсивнее, чем проблемы остальных округов. Фактически, в регионе нет российского правового поля. Зато есть зашкаливающая коррупция, уже забытая населением других регионов, семейственность и клановость. Уровень жизни в регионе – самый низкий в России, при этом уровень культуры и образования населения – также самый низкий и продолжает снижаться по мере эмиграции наиболее образованного городского населения в более благополучные регионы России. Уровень социального неравенства на Северном Кавказе – чрезмерный. Здесь рядом проживают самые бедные наши сограждане и долларовые миллионеры, что ведет к исключительной социальной напряженности.

Южный округ – самый благополучный. Эту уникальную ситуацию создают сочетание хорошего климата, положительной истории близкого проживания различных этносов, а также федеральные инвестиции в Олимпиаду в Сочи. Разумеется, эксперты обозначили и проблемы, характерные для Южного региона, как и для других территорий, но проявляющиеся здесь гораздо менее агрессивно.

Центральный Федеральный Округ не гомогенен, он, по сути, состоит из трех принципиально различных фракций: Москвы, Подмосковной агломерации и всей остальной территории. Эксперты отмечают в регионе недовольство уровнем жизни, что связано как с объективными проблемами (недоступность медицины и образования, перегруженность транспортных магистралей), так и с субъективным восприятием гражданами собственного уровня в контексте социального неравенства. В тройку основных проблем Центрального Округа попадает также иммиграция, поскольку в нем, в отличие от Южного Федерального Округа, пока не сформулированы неписанные социальные правила бесконфликтного взаимодействия между представителями различных национальностей и конфессий.

Северо-Западный Федеральный Округ, по совокупности категорий, более благополучен, чем Центральный Федеральный Округ. Проблемы власти в нем те же, что в Центральном Округе, но выражены менее ярко, недовольство населения уровнем жизни меньше за счет меньшего социального неравенства.

3.2 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ДЛЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Как было сказано выше, Объект оценки расположен в Московской области, г. Видное.

Итоги социально-экономического развития Московской области в первой половине 2017 года⁴.
**В Общая оценка социально-экономической ситуации
Московской области**

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам

I полугодия 2017 года характеризуется как стабильная. Уверенный рост в реальном секторе экономике показывает промышленное производство, положительная динамика наблюдается в сельскохозяйственном производстве, на потребительском рынке товаров и услуг.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года промышленное производство выросло на 11,3 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 12,6 процента). Основными драйверами роста выступили машино- и приборостроение, пищевая промышленность. Объем отгруженной промышленной продукции составил 1 154,1 млрд. рублей фактических ценах.

В производстве сельскохозяйственной продукции по всем категориям хозяйств отмечен рост на 2,2 процента. С начала года произведено 152,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 316,2 тыс. тонн молока, 73,9 млн. штук яиц.

Объем строительных работ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 6,7 процента, жилищное строительство – на 0,7 процента. Вместе с тем по объемам ввода жилья Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации (за I полугодие 2017 года введено 2,9 млн. кв. метров общей площади жилых помещений).

По сравнению с I полугодием 2017 года объем оборота оптовой торговли вырос на 15,2 процента и составил 2,1 трлн. рублей. Розничный товарооборот сложился в размере 998,5 млрд. рублей, что на 3,5 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг вырос на 1,5 процента относительно аналогичного периода прошлого года и составил 231,7 млрд. рублей.

В среднем за I полугодие 2017 года потребительские цены на товары и услуги выросли на 4,6 процента, в том числе на продовольственные товары – на 5,6 процента, непродовольственные – на 5,7 процента, услуги – на 2,7 процента.

По сравнению с I полугодием 2016 года среднемесячная номинальная начисленная заработка плата работников выросла на 8 процентов, составив 515,3 рубля.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2017 года составила 23,7 тыс. человек, что на 13,1 процента ниже значения показателя на конец декабря 2016 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,59 процента от численности рабочей силы.

2. Промышленное производство

В I полугодии 2017 года индекс промышленного производства к соответствующему периоду прошлого года составил 111,3 процента. Рост сложился за счет увеличения добычи полезных ископаемых на 8,3 процента, производства обрабатывающих отраслей – на 12,6 процента, производственной активности в обеспечении элек-

⁴ <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/07-09-2017-15-08-49-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye-moskovskoy-oblas> - актуальная информация на дату оценки.

трической энергией, газом и паром – на 3,7 процента, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 4,3 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции за отчетный период составил 154,1 млрд. рублей.

В добывающей промышленности рост обусловлен увеличением добычи камня, песка и глины (на 8,3 процента). В I полугодии текущего года объем отгруженной продукции добывающих отраслей составил 5 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в объеме отгруженной промышленной продукции составляет более 85 процентов или 985,4 млрд. рублей.

По итогам I полугодия 2017 года отмечается улучшение динамики по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». С мая текущего года показатель демонстрирует рост (январь–май 2017 года – 102,4 процента к соответствующему уровню 2016 года) за счет увеличения на 2,7 процента производственной деятельности по забору, очистке и распределению воды и на 4,6 процента по сбору и обработке сточных вод.

Объем выполненных работ и услуг составил 26,6 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 8,2 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 9,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 8,4 млрд. рублей, предоставлению услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,72 млрд. рублей.

3. Сельское хозяйство

Прирост сельскохозяйственного производства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2017 года составил 2,2 процента. За отчетный период хозяйствами всех категорий произведено 316,2 тыс. тонн молока (99,2 процента к уровню аналогичного периода 2016 года), 152,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (108,2 процента), 73,9 млн. штук куриных яиц (76,6 процента).

Сельскохозяйственными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, отгружено продукции растениеводства:

зерновых и зернобобовых культур (включая кукурузу) – 24 тыс. тонн (75,9 процента к уровню I полугодия 2016 года), в том числе пшеницы – 18 тыс. тонн (94,4 процента); картофеля – 77,1 тыс. тонн (74,1 процента); овощей – 73 тыс. тонн (98,5 процента).

Поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2017 года в хозяйствах всех категорий составило 205,3 тыс. голов (из него коров – 95,5 тыс. голов), свиней – 324 тыс. голов, овец и коз – 63,2 тыс. голов, птицы – 11,4 млн. голов.

4. Строительство

В I полугодии 2017 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 119,1 млрд. рублей, что на 6,7 процента ниже уровня аналогичного периода прошлого года.

За отчетный период на территории Московской области введено в эксплуатацию 7 519 зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 4,4 млн. кв. метров.

За счет нового строительства введены в действие следующие производственные мощности и социальные объекты: помещения для крупного рогатого скота – 1 тыс. мест; линии электропередач напряжением 35 кВ и выше – 5,5 километра; линии электропередачи для электрификации сельского хозяйства напряжением 6-20 кВ – 83,6 километра; линии электропередачи для электрификации сельского хозяйства напряжением 0,4 кВ – 196,1 километра; трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 1,3 тыс. кВ.А; автомобильные дороги общего пользования местного значения асфальтобетонные – 13,5 километра; мосты – 1 единица протяженностью 320,9 пог. метра; автозаправочные станции – 4 единицы; автоцентры – 1,9 тыс. кв. метров; общетоварные склады – 210 тыс. кв. метров общей площади; торговые предприятия – 6,6 тыс. кв. метров торговой площади; городские АТС – 1,8 тыс. номеров; башни сотовой связи – 1 единица; капитальные гаражи – 2 единицы на 1 213 машиномест; водопроводы – 1,6 тыс. куб. метров воды в сутки; водопроводные сети – 0,6 километра; канализация – 2 тыс. куб. метров воды в сутки; канализационные сети – 2,1 километра; газовые сети – 510,4 километра (из них в сельской местности – 400,9 километра); теплоснабжение – 1,9 Гигакалорий-час; гостиницы – 106 мест; больничные организации – 490 коек, в том числе родильные дома – 450 коек; амбулаторно-поликлинические организации – 24 посещений в смену; дома интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей) – 65 мест; плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м) – 1 единица с зеркалом воды 350 кв. метров; спортивные сооружения с искусственным льдом – 1 единица площадью 10,95 тыс. кв. метров; физкультурно-оздоровительные комплексы – 2 единицы; дошкольные образовательные организации – 1 022 места; учреждения культуры клубного типа – 140 мест; торгово-развлекательные центры – 68 тыс. кв. метров общей площади; торгово-офисные центры – 59,2 тыс. кв. метров общей площади.

В I полугодии 2017 года общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно соответствующего периода прошлого года на 0,7 процента и составил более 2,9 млн. кв. метров, из них 1,2 млн. кв. метров (или 41,3 процента) введено за счет средств населения.

5. Инвестиции

По итогам I полугодия 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий в

сопоставимых ценах относительно аналогичного периода прошлого года сократился на 0,4 процента и составил 196,8 млрд. рублей.

В видовой структуре доля вложений в строительство зданий и сооружений, расходы на улучшение земель составляет 39,3 процента, в приобретение машин и оборудования, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты – 36,4 процента, в жилищное строительство – 19,7 процента, объекты интеллектуальной собственности – 1,8 процента.

По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов (ЕАС ПИП) по состоянию на 1 июля 2017 года на территории Московской области реализуется 1 196 инвестиционных проектов на общую сумму 1 249,1 млрд. рублей. За I полугодие текущего года в Московскую область привлечено 44 новых инвестора.

В I полугодии 2017 года рассмотрено 119 обращений инвесторов по вопросам подбора и выделения земельного участка под проект, предоставления налоговых льгот и субсидий, оказания возможных мер государственной поддержки и другие.

6. Потребительский рынок

Обследование конъюнктуры и деловой активности организаций розничной торговли в I полугодии 2017 года показало, что экономическая ситуация на потребительском рынке по сравнению с аналогичным периодом 2016 года улучшилась.

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в сфере торговли, вырос на 1 процентный пункт и составил 3 процента. Индекс потребительской уверенности вырос относительно соответствующего периода 2016 года на 14 процентных пунктов, что свидетельствует о благоприятности условий для покупок.

Оборот розничной торговли Московской области в I полугодии 2017 года составил 998,5 млрд. рублей, что на 3,5 процента больше относительно аналогичного периода прошлого года.

В общем объеме оборота розничной торговли составляют: 70,7 процента – крупные организации (относительно I полугодия 2016 года товарооборот по ним вырос на 5,3 процента), 16,9 процента – малые предприятия, включая микропредприятия (снижение на 0,2 процента), 8,2 процента – индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынка и ярмарок (снижение на 4,5 процента), 2 процента – субъекты среднего предпринимательства (снижение на 4,5 процента), 2,2 процента – розничные рынки и ярмарки (рост на 15,7 процента).

В товарной структуре оборота розничной торговли 53,3 процента занимают непродовольственные товары, 46,7 процента – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года розничный товарооборот непродовольственными товарами вырос на 7,7 процента.

При этом продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий сократились на 1,1 процента.

Положительная динамика продолжает отмечаться и на рынке платных услуг населению. По итогам I полугодия объем платных услуг вырос на 1,5 процента и составил 231,7 млрд. рублей.

По итогам I полугодия текущего года цены на товары и услуги выросли на 4,6 процента, в том числе продукты питания подорожали на 5,6 процента, непродовольственные товары – на 5,7 процента, услуги – на 2,7 процента.

Среди продовольственных товаров, входящих в минимальный набор продуктов питания, значительный рост цен отмечен на рыбу мороженую неразделанную – на 5 процентов, масло сливочное – на 26,1 процента, маргарин – на 6,5 процента, молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2% жирности – на 11,2 процента, сметану – на 8,2 процента, творог нежирный – на 8,7 процента, сыры сычужные твердые и мягкие – на 10,3 процента, вермишель – на 8,6 процента, горох и фасоль – на 7,5 процента, чай черный байховый – на 11,4 процента, картофель – на 43,7 процента, капусту белокочанную свежую – на 12,8 процента, лук репчатый – на 21,1 процента.

Снизились цены на сахар-песок – на 18,3 процента, яйца куриные – на 4,7 процента, пшено – на 3,4 процента, морковь – на 11,3 процента, огурцы свежие – на 7,2 процента, яблоки – на 10,6 процента.

Цена на хлеб ржаной и ржано-пшеничный выросла на 4,1 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 4,9 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сорта – на 5,8 процента.

7. Уровень жизни населения

В I полугодии 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в экономике составила 45 515,3 рубля, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 8 процентов. Реальная заработная плата выросла на 2,5 процента.

В среднем за I полугодие 2017 года денежные доходы на душу населения составили 39 906 рублей, потребительские расходы – 29 291 рубль.

Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения в целом по Московской области в I квартале 2017 года установлена в размере 11 280 рублей, в том числе для трудоспособного населения – 12 495 рублей, для пенсионеров – 480 рублей, для детей – 10 962 рублей.

За I полугодие 2017 года государственная социальная помощь предоставлена 63 тыс. граждан на сумму 224,4 млн. рублей, экстренная социальная помощь – 21,5 тыс. граждан на сумму 119,4 млн.

рублей.

8. Труд и занятость

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – свыше 4 млн. человек. Уровень занятости населения в среднем за II квартал 2017 года (по данным выборочных обследований рабочей силы) составил 70,4 процента.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I полугодии 2017 года составила более 2,1 млн. человек, что на 6,1 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Рост численности работников наблюдался во всех основных видах экономической деятельности. Наиболее всего это отмечается в оптовой и розничной торговле – на 16,3 процента, в сфере гостиничных и рестораных услуг – на 13,3 процента, административной деятельности и сопутствующих услугах – на 12,6 процента, в области информации и связи – на 12,3 процента.

Численность работников в промышленности увеличилась на 3,7 процента (в частности, в добывающих отраслях – на 3,9 процента, обрабатывающих отраслях – на 3,2 процента, обеспечении электроэнергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 5,9 процента), в сельском хозяйстве – на 3,2 процента.

В среднем за II квартал 2017 года численность безработных в Московской области (по методологии МОТ) составила 137,7 тыс. человек, уровень безработицы – 3,4 процента. По данному показателю регион входит в тройку наиболее благополучных субъектов Российской Федерации (в среднем по России – 5,2 процента).

На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец июня текущего года состояло 23,7 тыс. безработных, что на 20,3 процента или на 6 тыс. человек ниже уровня июня прошлого года. Уровень регистрируемой безработицы с начала 2017 года снизился с 0,69 до 0,59 процента, что также ниже среднероссийского значения на 0,5 процентного пункта.

На уровень безработицы влияет изменение спроса работодателей на рабочую силу. Число вакансий, заявленных работодателями в органы службы занятости, увеличилось с начала 2017 года с 38,1 тыс. единиц до 49,8 тыс. единиц или на 30,7 процента.

3.3. Рынок компрессоров. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Таблица 5.2.

Объект сегментирования	Промышленное оборудование	Компрессор стационарный с дизельным приводом
		Дизельная электростанция
Тип рынка	вторичный	оборудование бывшее в употреблении, вторичный рынок
Признаки сегментации	Тип производителя	Иностранный производитель
Технические характеристики		Компрессор Kaeser MOBILAIR M26 Передвижной компрессор с дизельным приводом KAESER M 26 (Kaeser m26) Производительность – 2,6 м ³ /мин. Давление – 7 бар.
		Дизельная электростанция, цвет синий, SDMO, LSA 44 (три фазы, 4 полюса возбуждения) 257 J 6/4 №2218994/10, мощность 44кВт.

Анализ рынка программного обеспечения по итогам 2016 года.

Для российского IT-рынка прошедший год запомнился вступившими в силу положениями законодательства об использовании в госорганах отечественного программного обеспечения и запрете на закупки иностранного софта при наличии российских аналогов. Вместе с вступлением закона в силу Министерством связи и массовых коммуникаций Российской Федерации был сформирован экспертный совет по российскому ПО, в который вошли представители Минпромторга России, ФАС России, Минфина России, Пенсионного фонда РФ, Совета Федерации ФС РФ, институтов развития, а также отраслевых ассоциаций, членами которых являются осуществляющие разработку софта российские организации. Председателем совета назначен глава Минкомсвязи России Николай Никифоров – именно под его руководством стала вестись и ведётся работа по включению сведений о программном обеспечении в реестр российского ПО⁵.

Рынок программного обеспечения во многом уступает своему оппоненту по целому ряду критерии. Такие выводы можно сделать, проанализировав данные, которые приведены ниже.

⁵ <https://3dnews.ru/945134> - Итоги 2016 года: программное обеспечение

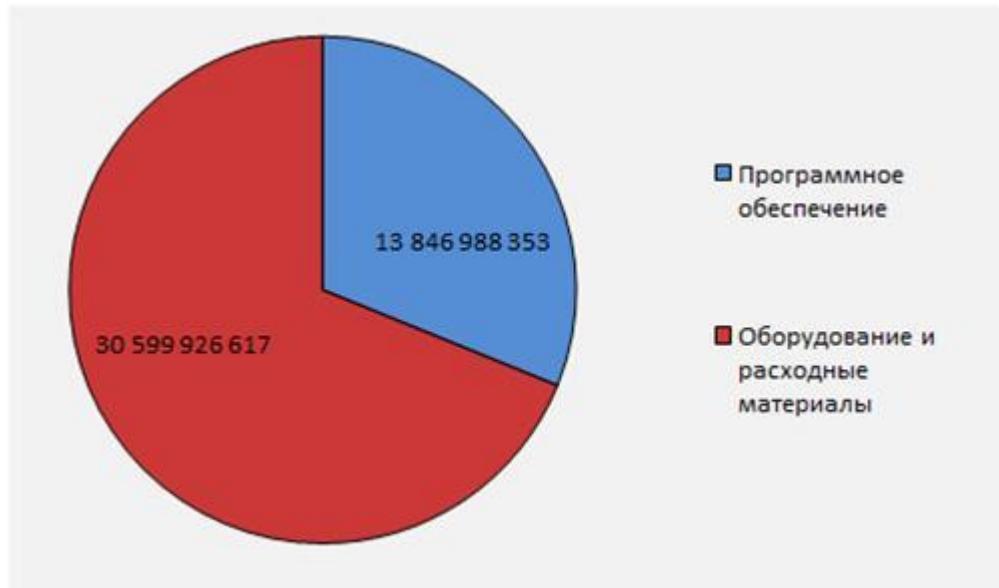


Диаграмма 1.

В эти группы включены все категории и подкатегории, которые рассматриваются в данном обзоре. Общая сумма каждой из групп представлена за период с сентябрь по декабрь, измерена рублями.

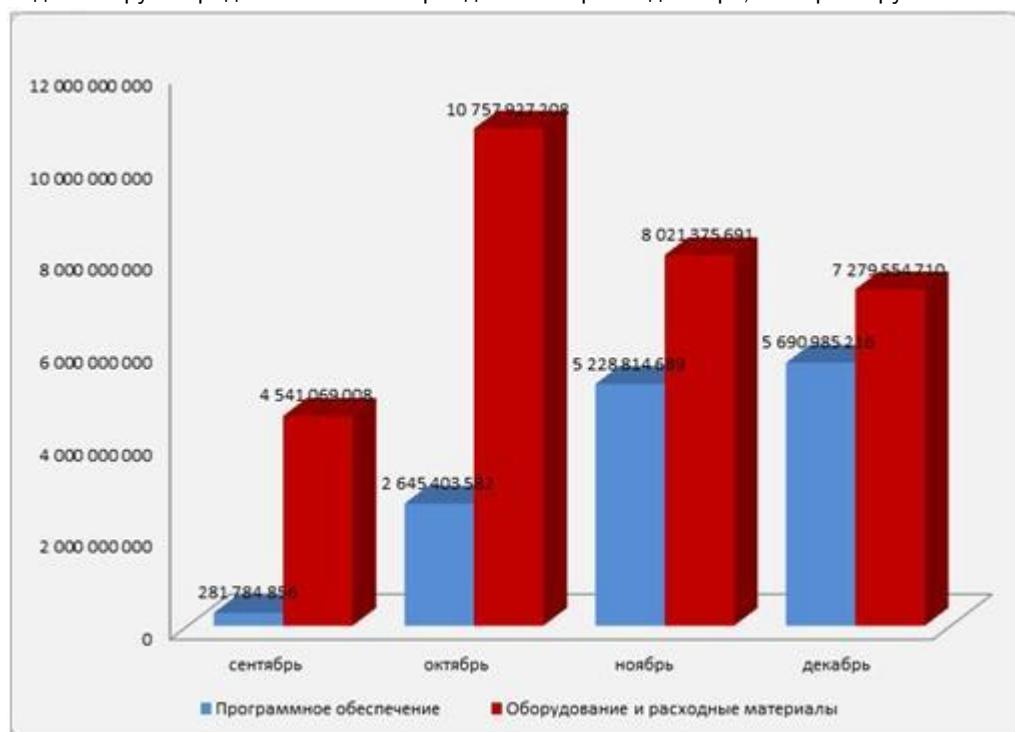


Диаграмма 2.

Тендеры разделены на две группы – «программное обеспечение» и «Оборудование и расходные материалы». Все объемы расформированы по месяцам (сентябрь-декабрь) и предоставлены в рублях. Следует также обратить внимание на ряд нюансов, которые связаны с общим подсчетом объемов тендеров. В сумму входят также средства, которые были направлены на закупку дополнительных товаров и на пользование дополнительными услугами.

Общая сумма тендеров в группе за четыре месяца составила 13 846 988 353 рубля. Группа «Программное обеспечение (ПО)» разделена на 5 категорий, имеющие дополнительное деление на 7 подкатегорий. Таблица ниже содержит информацию об общих объемах тендеров в рублях по каждой из категорий и подкатегорий за сентябрь-декабрь:

Таблица 5.3.

-	Общие тендеры, не вошедшие ни в одну категорию	4 386 223 473 р.
1	Системное ПО	1 925 440 383 р.
1.1	Операционные системы	119 789 869 р.
1.2	Базы данных, управление электронными данными	1 541 603 441 р.

2	Информационная безопасность	2 867 867 657 р.
2.1	Антивирусное ПО	1 184 544 738 р.
3	Сетевое, интернет и интранет ПО	13 748 780 р.
4	Бизнес-ориентированное ПО	1 158 883 387 р.
4.1	Офисное ПО	145 267 533 р.
4.2	Распознавание текста	164 401 290 р.
4.3	Инструментальное ПО	20 340 890 р.
4.4	Переводчики с иностранных языков	3 031 104 р.
5	Коммуникационное и мультимедийное ПО	315 845 808 р.
ВСЕГО по группе:		13 846 988 353 р.

В эту группу включены тендеры и закупки согласно входящим в нее категориям и подкатегориям, а также **программное обеспечение**, которое заказчиками-организаторами тендеров не было отнесено ни в одну из них. Сумма не разнесенного по категориям ПО составила **4 386 223 473** рублей. В нее вошли, например, такие виды программ и программных продуктов:

- графика и дизайн (Autodesk Combustion, MAXON BodyPaint 3D, PowerGraphs Toolkit, CrystalGraphics PowerPlugs, DWG Plugin, DeltaGraph и др.);
- GPS-навигация и картирование (ArcGIS, Blue Marble, ImageryCreator, TopPlan, Microsoft MapPoint);
- электронные издания — учебники, справочники, а также средства для их создания (SDL MultiTerm Extract, Лира ЭСПРИ);
- программы для мобильных устройств различного назначения и применения.

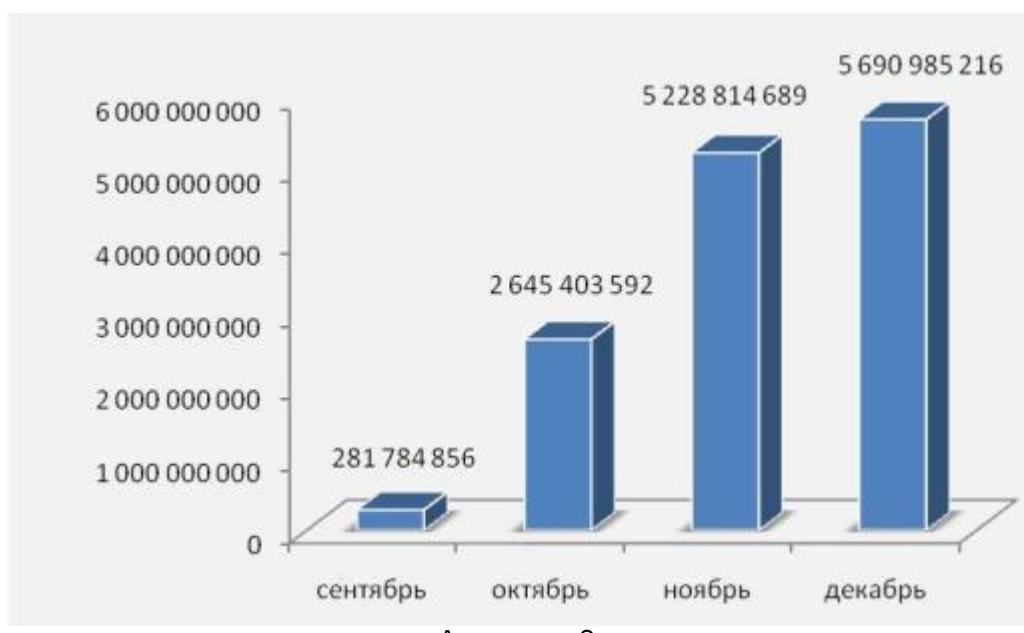


Диаграмма 3.

«Вес» каждой из категорий в объеме тендеров группы в процентном отношении за отдельный месяц, а также изменение доли категории в общем объеме группы в каждом из четырех месяцев.

1. Системное ПО

Системное программное обеспечение включает в себя Операционные системы, Базы данных, управление электронными данными и прочие **системные программы** (утилиты), не вошедшие в указанные подкатегории. Системными утилитами, которые чаще всего покупали, стали следующие:

- дисковые для проверки, дефрагментирования, разметки, очистки, сжатия и резервного копирования (Stellar SMART, Open iT, LC, DriveLED);
- реестровые для редактирования, резервирования, копирования (Uniblue RegistryBooster, AccessData Registry Viewer, Eltima Manage Registry ActiveX Control);

- инструментальные для мониторинга, тестирования и настройки различного оборудования и ПО (Lavalys EVEREST, Quest, Open iT, Paretologic, Auslogics).



Диаграмма 4.

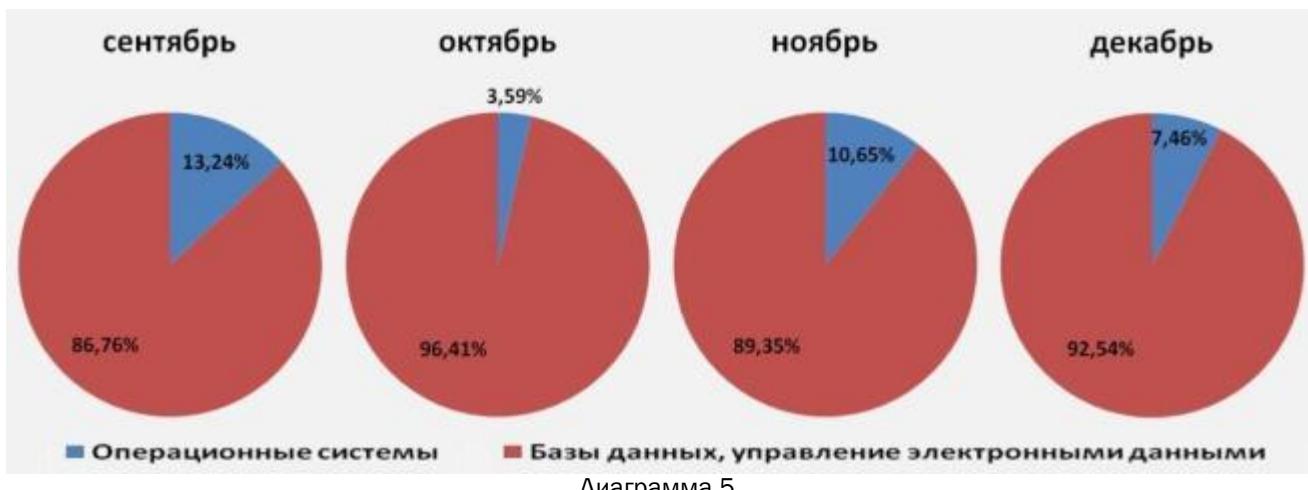


Диаграмма 5.

Далее приводятся тендерные объемы по каждому из типов программного обеспечения, с указанием сумм закупок в каждом месяце.

1.1. Операционные системы

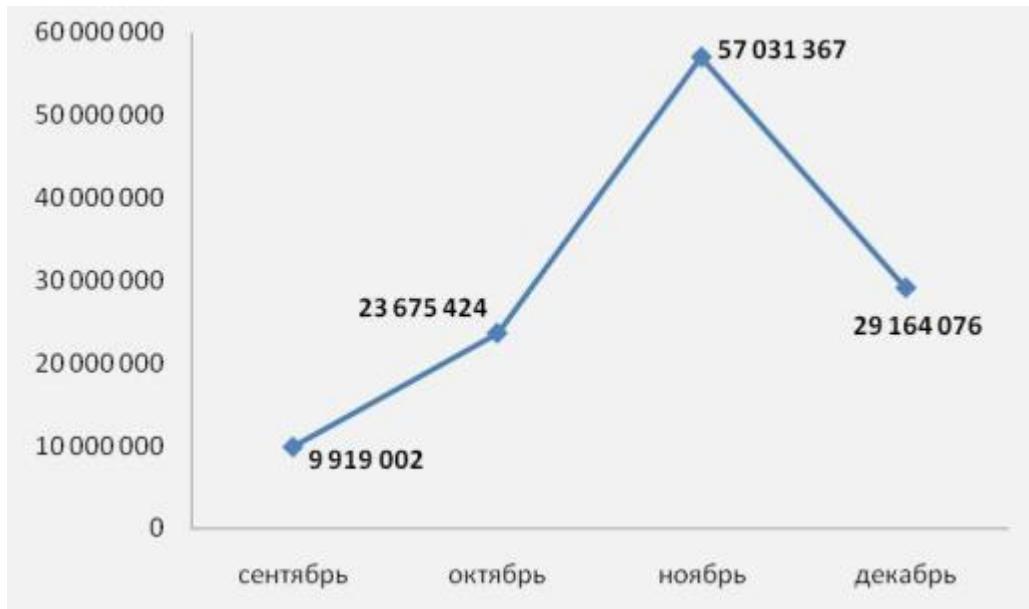


Диаграмма 6.

В заявках на закупку преобладали **операционные системы** (ОС) от Microsoft: WinPro 7 RUS – для персональных и рабочих станций, Windows Server 2008 (версии WinSvrStd 2008R2 RUS и Windows HPC Server 2008) – для серверного оборудования. Из систем Linux-семейства заказывались Red Hat Enterprise Linux, Red Hat HPC Solution. Отмечен интерес к операционным системам для корпоративной визуализации VMWARE (vSphere 4 Enterprise, vCenter Server 4 Standard).

Была также осуществлена поставка кластерной системы под управлением операционной системы QNX Neutrino. Некоторые предприятия и организации эксплуатируют устаревшие ОС. Так, было несколько заявок на лицензирование уже установленных Microsoft Windows XP Professional (русская версия).

1.2. Базы данных, управление электронными данными

Самыми востребованными базами данных стали КвантоСофт, Версия Проф – с количеством лицензий на доступ вплоть до 50 штук. В тендерных заявках и предложениях от компаний-поставщиков на **системы управления базами данных** (СУБД) лидерами были Oracle, Microsoft SQL Server 2008, PostgreSQL, MySQL.

В предложениях поставщиков также фигурировали IBM Informix, Sybase, Firebird, Visual FoxPro.

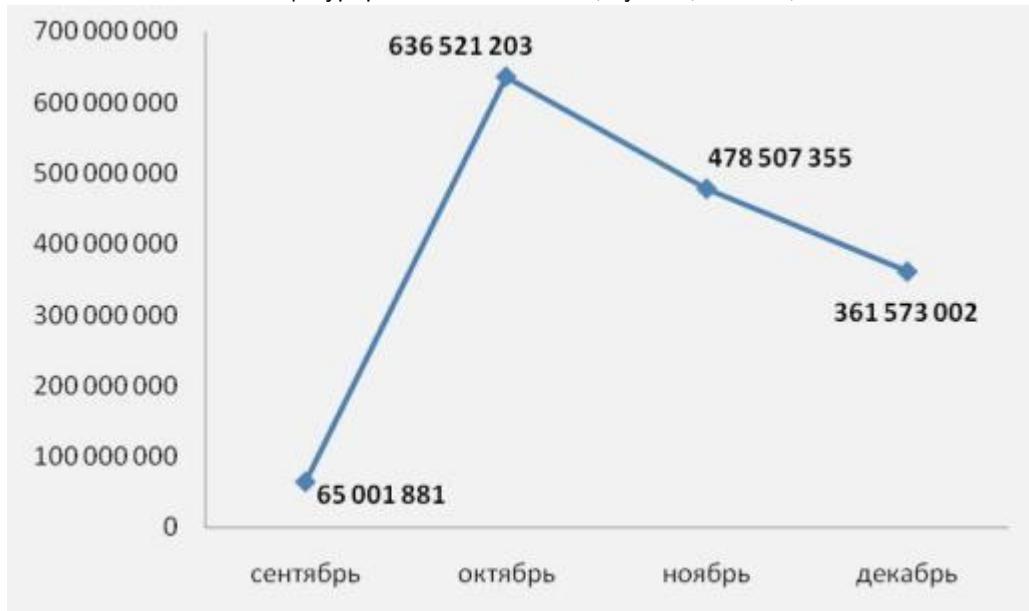


Диаграмма 7.

2. Информационная безопасность

В данной категории представлены тендеры на поставку программного обеспечения для потребностей информационной безопасности (рисунок 7). В отдельную подкатегорию выведено антивирусное программное обеспечение (рисунок 8) как имеющее наибольший объем закупок и тендеров в категории.

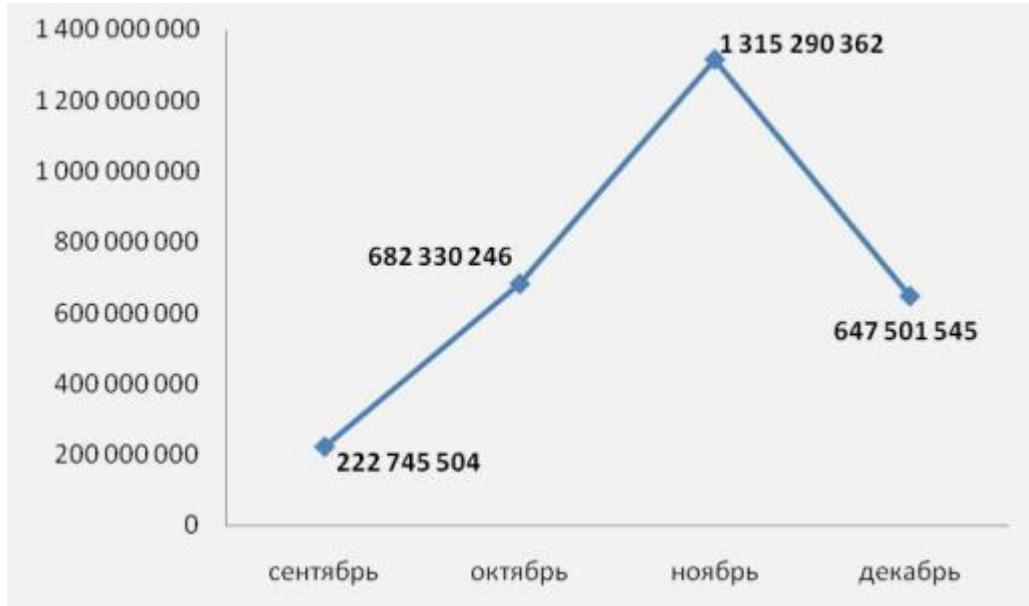


Диаграмма 8.

Для защиты конфиденциальной информации предлагалось программное обеспечение от лидеров в этом секторе: Symantec Data Loss Prevention, Sentrigo Hedgehog Standard, McAfee Data Loss Prevention. Комплектно с АПКШ "Континент" покупался программный VPN-клиент "Континент-АП".

Из программ контроля и ограничения доступа можно отметить Quest Password Manager, Scriptlogic Security Explorer, Red Hat Certificate System, Adventnet Password Manager Pro. Для электронной библиотеки была закуплена система защищённого просмотра документов, находящихся в ограниченном доступе DefView. Встречались "экзотические" предложения на базе контроля биометрических данных: BioLink SDK, BioLink BioTime (последняя — для учета рабочего времени и контроля физического доступа).

WipeDrive был практически единственным решением для безвозвратного удаления данных с жестких дисков.

Если говорить о программах **обеспечении безопасности** сетей, то были тендерные закупки ViPNet Coordinator Failover — полнофункционального сервера защищенной сети для операционной системы Linux. Также здесь предлагали такие продукты как Trend Micro Deep Security, McAfee Secure Messaging Service for Enterprise, Security Administration Suite и другие.

Для систем видеонаблюдения основными были решения от ITV: ВидеоЛQ7, SmartВидео.

2.1. Антивирусное ПО.

В секторе антивирусного программного обеспечения был показан стабильный рост (до 60% в месяц) и превалировали отечественные производители: "Лаборатория Касперского", "Доктор Веб".

Среди зарубежных заметны программы от Eset, Symantec, Trend Micro, McAfee, Panda Security.

В меньшей степени был спрос на продукты Agnitum, AVG Technologies, ESET, Avira HmbH, Lavasoft.

Перечислять программные продукты не будем — их огромное количество, как для защиты компьютера, так и локальных сетей, корпоративных интранет-сетей и т.д. Всегда можно подобрать **антивирусное ПО** сообразно своим задачам, предпочтениям и финансовым средствам.

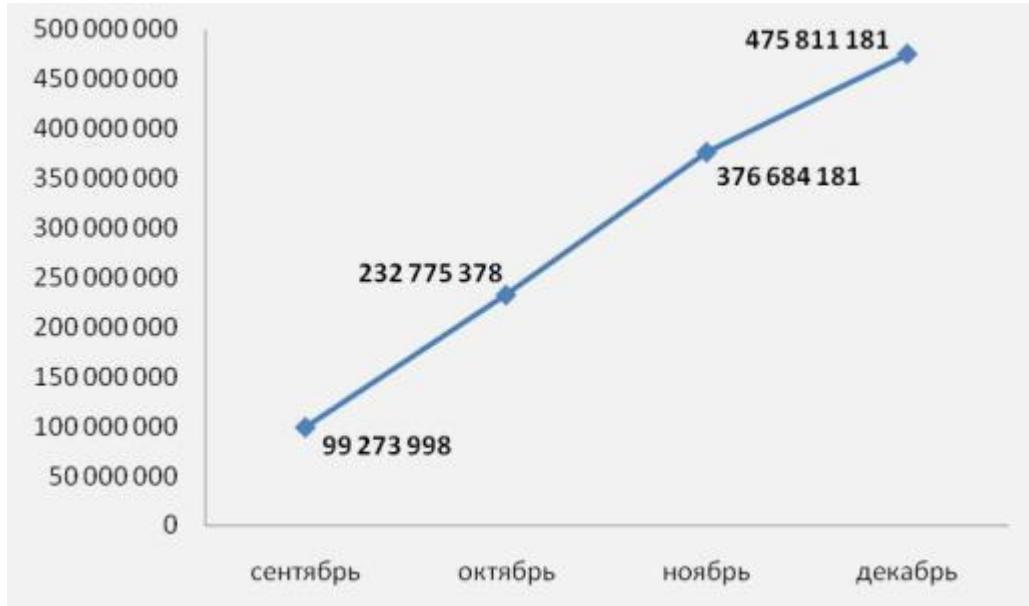


Диаграмма 9.

3. Сетевое, интернет и интранет ПО

Эта категория включает в себя все виды/типы программного обеспечения для функционирования, эксплуатации, наладки, мониторинга, настройки локальных и интранет-сетей, интернет.

Программное обеспечение для серверов корпоративных коммуникаций включало предложения от Microsoft Lync Server, Exchange Server), GSW Universal Terminal Server, RX@Etersoft, Sybase Enterprise Application Server.

Из программ для разработки и администрирования web-сайтов в заявках и предложениях фирм и организаций фигурировали:

- HTML-редакторы и системы разработки/создания сайтов (Adobe Dreamweaver CS5, Microsoft FrontPage, Macromedia HomeSite, Adobe Contribute CS5);
- системы управления содержимым (контентом) CMS (1С-Битрикс, NetCat, UMI.CMS, Edgestile SiteEdit, SiteX7.CMS).

Для организации общения в Интернете и сети предприятия предлагались такие программные продукты:

- почтовые программы (Microsoft Office Outlook, The Bat!, FossMail, PSCS VPOP3 Email Server, Novell GroupWise);
- утилиты для сбора, архивации, проверки содержимого почтовых отправлений, контроля использования электронной почты (Script Logic ARCHIVE Manager, Ipswitch Mail Archiva, Red Line Mail Access Monitor, различные продукты Exclaimer);
- ПО для организации связи довольно разнообразно и охватывает все известные ее виды — это видеоконференц-связь (V2 Conference, 1С-Битрикс: ВидеоПорт), мгновенный обмен сообщениями (ActiveXperts SMS Messaging Server, Ozeki NG SMS Gateway), отправка/прием факсимильных сообщений (пакеты программ VentaFax, iFAX Solutions HylaFSP, ActFax), телефонная связь (Kerio Operator, Brekeke PBX, CounterPath Bria, 3CX PBX for Windows), проведение вебинаров, онлайн-чатов, сетевых конференций (Adobe Acrobat Connect Professional, Microsoft Office Communications Server, OnLAN Messenger, Mirapolis Virtual Room, Ipswitch Instant Messaging).

Работу с файлами по протоколу FTP предлагалось организовать при помощи CuteFTP, VisionWorks Null FTP Client, FTP Voyager, FlashFXP. Программное обеспечение для поиска информации и данных во внутренней сети и на сайтах предприятия было представлено Google Search Appliance, Exalead On Demand, dtSearch.

Был запрос на Eltima Folx PRO для Mac — менеджер закачек с функциями торрент-клиента.

Также было предложение Virtu Social Aggregator Web Part — web-компонент для сбора и отображения на сайтах информации RSS-лент.

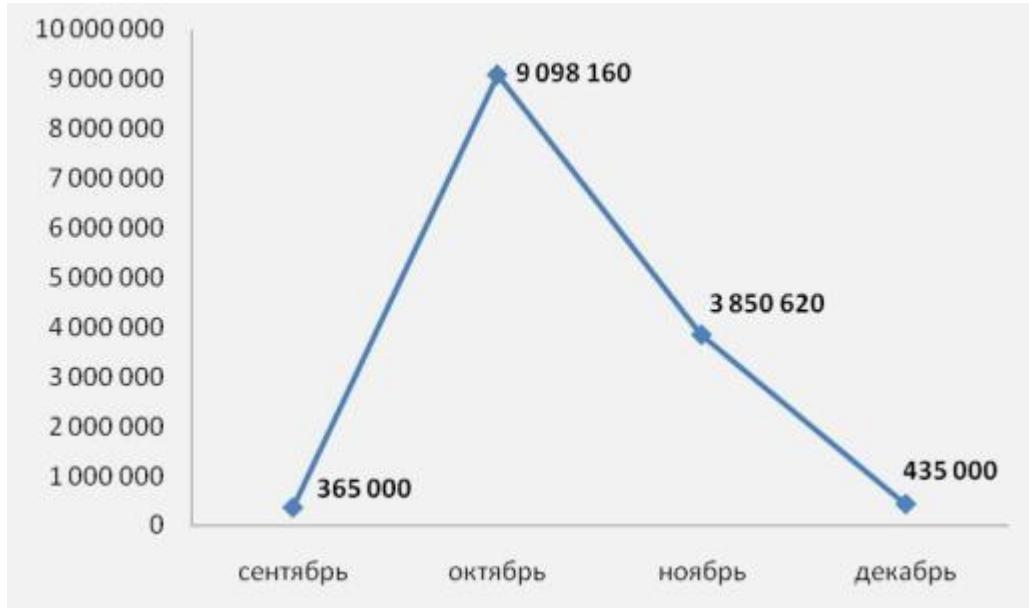


Диаграмма 10.

4. Бизнес-ориентированное ПО

Рынок бизнес-ориентированного ПО в завершающие четыре месяца 2010 года продемонстрировал стабильность и даже рост на 79% в декабре месяце. Это вселяет надежду: видимо, российский бизнес все-таки скорее жив, чем мертв.

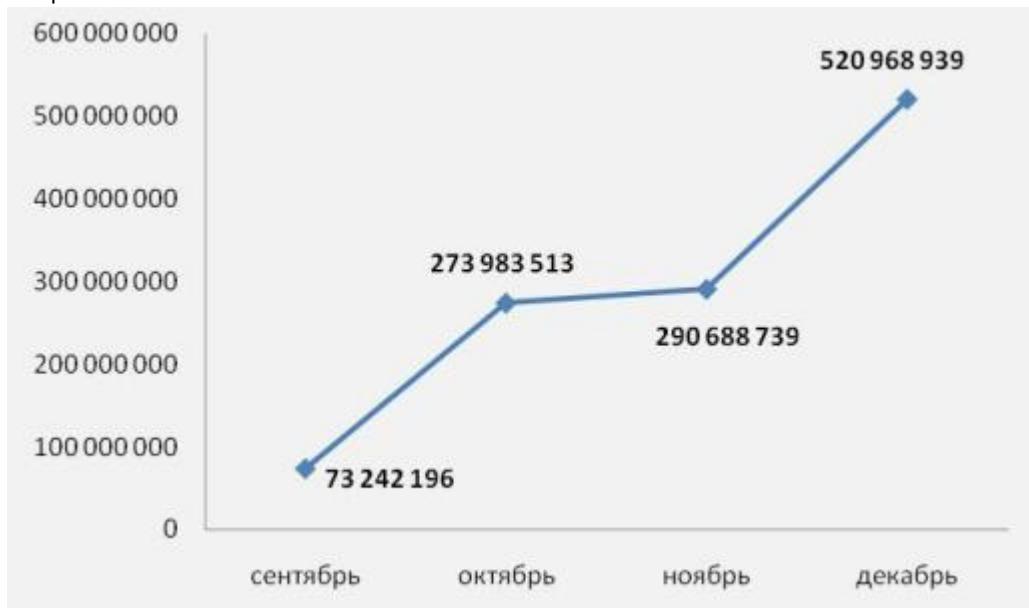


Диаграмма 11.

Данная категория содержит расшифровку объемов тендеров по видам и типам бизнес-ориентированного программного обеспечения. Здесь объединились предложения фирм-поставщиков и заявки на закупку от предприятий-заказчиков. В общий объем вошли все виды ПО в данном секторе, но ведущие из них рассмотрены отдельно: офисное ПО, программы для распознавания текста, **инструментальное ПО**, программы-переводчики.

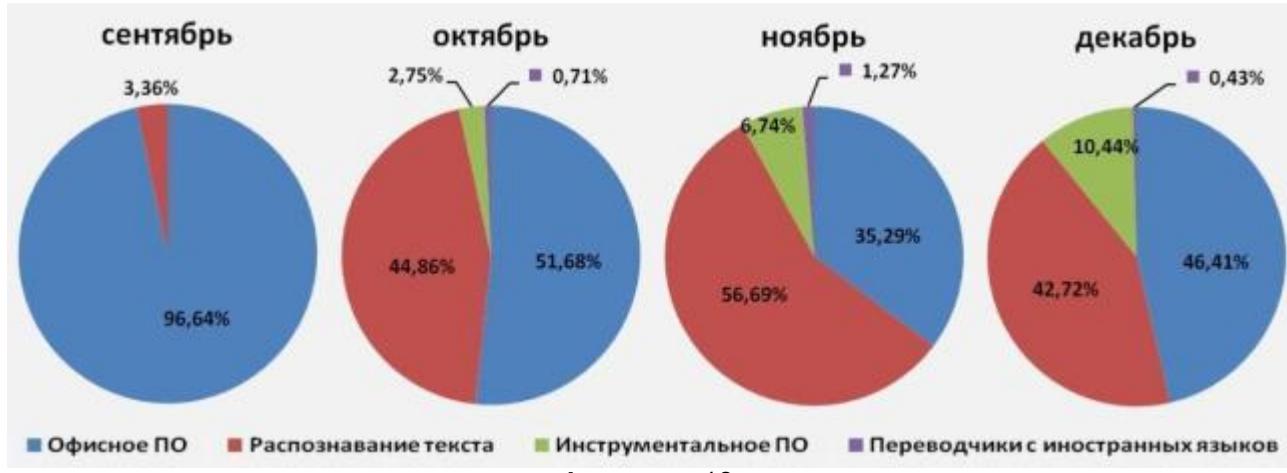


Диаграмма 12.

Итак, среди прочего отмечены спрос и предложение на:

- системы автоматизации бизнес-процессов (ARIS Controlling Platform, EIS Globus Professional, Savision Live Maps, Alloy Navigator – **специально для предприятий ИТ-сервиса**, MetaQuotes TeamWox);
- ПО управления бизнесом (предприятием) – Oracle Crystal Ball, ARIS Strategy Platform, Synergy Center, Embarcadero EA/Studio Business Modeling Tool;
- ПО для управления финансами (BPlan, программы из линейки продуктов IBiz, MathWorks);
- торговое программное обеспечение (IBiz, WEB2L, SiComponents RegKeeper-e-Sales Tracking Software);
- ПО бизнес-планирования (продукты из серии Альт, Эксперт Системс, Forecast Pro);
- складское ПО (1С, "Склад и торговля");
- бухгалтерское ПО (1С, "Финансовый анализ").

4.1. Офисное ПО

Лидером этой подкатегории является, естественно, Office Standard 2010 Russian от Microsoft. Также предлагались офисные пакеты других известных производителей: Corel WordPerfect Office, Ashampoo Office 2010. Среди прочих программ для офиса отметим следующие:

- организаторы и дневники Power Notes, EssentialPIM, Exiland Assistant;
- редакторы текста, текстовые процессоры (Atlantis Word Processor, UltraEdit-32);
- программы-конверторы представлены в самых разнообразных сочетаниях, под любые задачи (PDF to DWG, PDF Editor Objects, PDF-to-Word, SolidConverter PDF, ConvertVid, STDU Converter и т.д.).

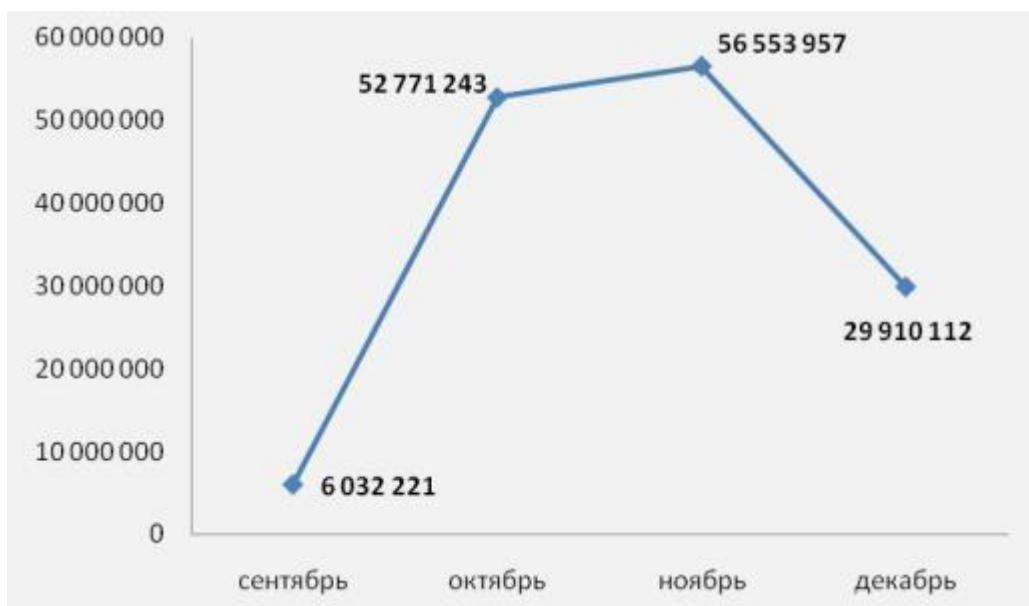


Диаграмма 13. Офисное ПО. Объемы тендеров и закупок по месяцам

4.2. Распознавание текста

В этом сегменте рынка (рисунок 13) не было равных программным продуктам от ABBYY и IRIS.

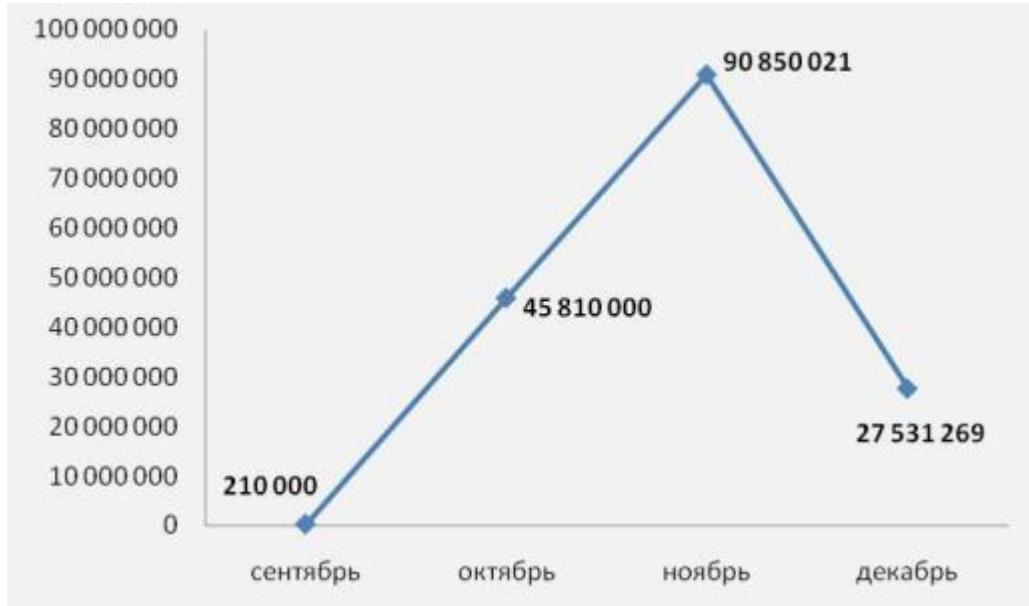


Диаграмма 14

4.3. Инструментальное ПО

Спрос организаций-заказчиков на инструментальное программное обеспечение охватывал все секторы данного рынка и был весьма разнообразным. Рассмотрим тендеры более подробно, по видам и типам ПО.

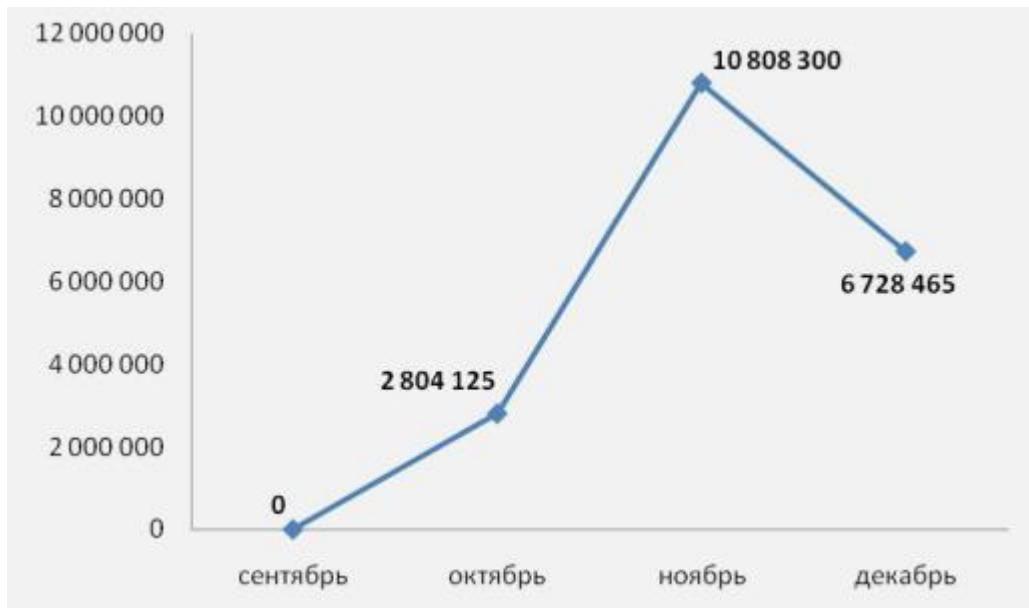


Диаграмма 15.

Информация по таким инструментам как текстовые и HTML-редакторы частично приводилась выше: [Офисное ПО](#) и [Сетевое, интернет и интранет ПО](#). Из специализированных редакторов (для разработки программного обеспечения) следует упомянуть DzSoft (PHP Editor, Perl Editor, WebPad), WinHex, CoffeeCup HTML Editor, SQLWriter, Easyscript for Oracle.

Комплекты средств разработки SDK (Software Development Kit), которые были в тендерных заявках: Microsoft Developer Studio Add-In, Adobe Flex, различные части DirectX API, решения на платформе Eclipse, Java Development Kit, средства разработки от Valentina.

Среди компиляторов наибольшим спросом пользовались различные сборки Microsoft Visual Studio 2010, Intel Cluster Toolkit Compiler Edition for Linux, Intel Cluster Toolkit Compiler Edition for Windows, Visual Assist X, продукты Adobe.

Неплохой спрос был на отладчики (поиск ошибок в программах): AQtime, DTrace, IDA Pro, Etnus TotalView, FlexTracer, VB Decompiler.

Фиксировались заявки на системы программирования языков UPC, CAF.

5. Коммуникационное и мультимедийное ПО

Объемы тендерных закупок коммуникационного и мультимедийного программного обеспечения представлены на графике:

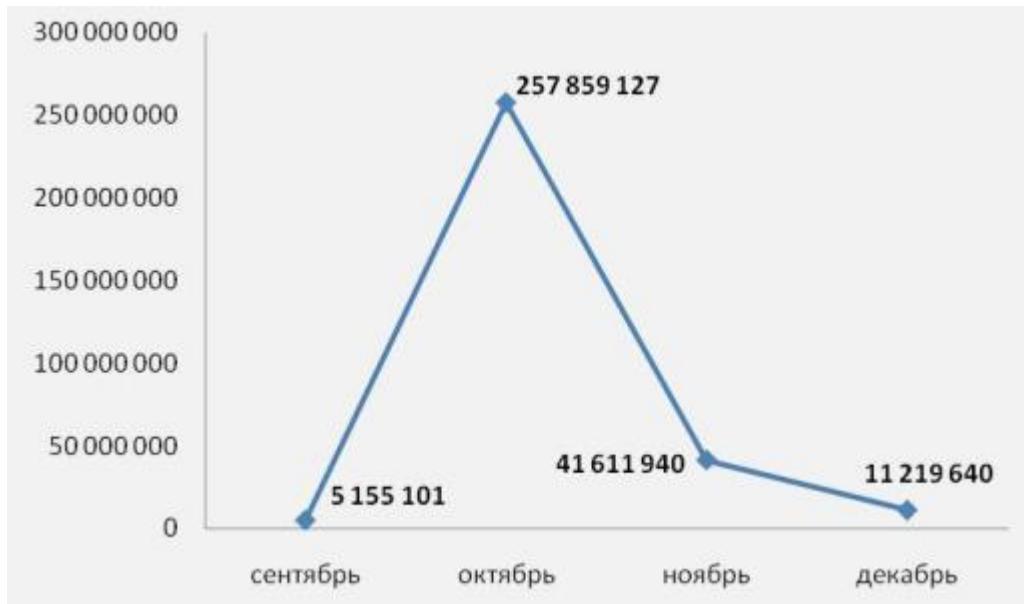


Диаграмма 16.

Для удобства обзора разделим мультимедийное программное обеспечение подкатегории по видам. Подавались заявки на закупку и предлагались предприятиями-поставщиками нижеследующие программные продукты:

Аудио

- редакторы — Adobe Soundbooth CS5, различные программы от Magix, McDSP, Sony;
- конвертеры — Roxio Easy LP TO MP3, AIFF MP3 Converter, MP3 To Ringtone Gold;
- проигрыватели (плееры) — CD-Runner 2010, Spider Player;

Видео

- редакторы — Adobe Visual Communicator, BB FlashBack, Corel (MediaStudio, VideoStudio), Cyberlink PowerDirector, Nero Video Premium HD, Sony Vegas Movie Studio HD Platinum 10;
- конвертеры — Magix Rescue Your Videotapes, Red Giant Magic Bullet Instant HD, Eltima SWF Video Converter;
- кодеки (перекодировщики) — Autodesk Cleaner XL, River Past Video Perspective;
- проигрыватели (плееры) — RealPlayer Enterprise, CyberLink PowerDVD, Corel WinDVD;

Графика

- графические редакторы — Adobe (Photoshop CS5, Illustrator CS5), CorelDRAW Graphics Suite X5, Objectif Lune DirectSmile;
- программы просмотра — ABViewer, KolorSarl Xnview, Photo Snap;
- работа с цифровым фото — ACDSee Pro (Photo Manager 3, Photo Editor 2008), Adobe Photoshop Elements & Adobe Premiere Elements, Corel Paint Shop Pro Photo X2;
- издательские системы — Adobe Creative Suite 5 Design, Corel Ventura 10, Microsoft Office Publisher;

Запись CD, DVD

- редакторы — CyberLink DVD Suite, Nero Multimedia Suite;
- программы для прожига — Nero Multimedia Suite, Ashampoo Burning Studio.

Среди коммуникационного программного обеспечения, предлагавшегося фирмами-поставщиками, следует назвать Adobe CS4, Radmin Communication Server, VentaFax, Brekeke PBX, CounterPath Bria, Adobe Acrobat Connect Professional, Microsoft Office Communications Server, OnLAN Messenger, Ipswitch Instant Messaging.

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

Факторы стоимости объекта оценки на первичном рынке:

- стоимость, определенная изготовителем,
- уровень дилерской наценки.
- наценка за исключительность прав – 10%.

Разница в стоимости продажи в различных дилерских магазинах зависит напрямую от внутренней политики дилера, популярности той или иной модели, наличия сезонных скидок и уровня предпродажной подготовки.

Факторы стоимости объектов оценки на вторичном рынке:

- связанные с мотивацией поведения потенциальных продавцов и покупателей, предпочтения которых во многом определяют уровень стоимости объекта оценки.

Проанализировать их сложно, так как многофакторная модель ценообразования на вторичном рынке трудно поддается анализу.

В целом на спрос влияет:

- наличие финансовых возможностей,
- собственной базы по обслуживанию ПО,
- конкретных потребностей в том или ином виде техники (производительность, надежность, комфорт и т.п.).

В любом случае, через стоимость объекта оценки в первую очередь отражает в возможности диверсификации активов (со стороны продавца) и стремление уменьшить неблагоприятные последствия (со стороны покупателя).

Основные выводы:

Таблица 6.1

Динамика рынка	Останется неизменной в связи с изначальной высокой стоимостью аналогичных объектов, небольшим количеством объектов на вторичном рынке.
Спрос	Останется на уровне 16 года
Мотивация покупателей	Данный объект является узкоспециализированным ПО
Ликвидность	Отсутствует, объект разрабатывался под конкретные параметры программного комплекса
Динамика цен	Данных нет

4.2. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки можно сгруппировать следующим образом:

- макроэкономические и микроэкономические,
- объективные и субъективные,
- случайные и детерминированные.

Макроэкономические факторы (показатели), влияющие на стоимость объектов оценки даны в п. 4.1 «АНАЛИЗ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ»

В нем изложены общие тенденции развития экономики страны в целом, политика государства и конкретные действия его институтов (например, участие государства в поддержке отечественного автопроизводителя).

Микроэкономические факторы (показатели), влияющие на стоимость объектов оценки даны в п. «4.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ».

Микроэкономическими факторами являются:

- уровень жизни населения (индексы потребления, реальных доходов и т.д.)
- направления развития регионального рынка (индекс производства, строительства, платных услуг),
- отдельного отраслевого сегмента рынка.

Объективные факторы, влияющие на рынок:

- повышение или уменьшение привлекательности объектов оценки.

К субъективным относятся факторы:

- связанные с мотивацией поведения потенциальных продавцов и покупателей, предпочтения которых во многом определяют уровень стоимости объекта оценки.

Проанализировать их сложно, так как многофакторная модель ценообразования на вторичном рынке трудно поддается анализу.

В целом на спрос влияет:

- наличие финансовых возможностей
- собственной ремонтной базы
- конкретных потребностей (производительность, надежность, комфорт и т.п.).

В любом случае, через стоимость объекта оценки в первую очередь отражает в возможности диверсификации активов (со стороны продавца) и стремление уменьшить неблагоприятные последствия (со стороны покупателя).

Случайные факторы, влияющие на стоимость объектов оценки:

- связаны с возможностью неполучения прибыли и потерей (полной или частичной) вложенных средств.

Риск может быть связан с вложениями в рискованные производства, недостатком полной и достоверной информации (особенно на вторичном рынке), общим финансовым кризисом, обесцениванием вложений, появлением более эффективных альтернативных объектов.

Конкретная величина риска на вторичном рынке объектов оценки может быть определена на основе только комплексного анализа основных параметров риска.

4.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

АННЭИ* для оборудования и транспортных средств позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов – то использование, которому соответствует максимальная их стоимость.

Оптимальное использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

При определении вариантов оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность – физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта;
- максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, **оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.**

Юридическая осуществимость (допустимость с точки зрения законодательства).

Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности.

Статья 209. «Содержание права собственности» гласит:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

Физическая осуществимость.

Сделка купли-продажи объекта оценки осуществима при наличии нескольких условий:

- фактическое физическое наличие объекта оценки,
- документы, подтверждающие право собственности,
- отсутствие обременения со стороны третьих лиц,
- отсутствие запрета на осуществление регистрационных действий.

При выполнении этих условий сделка является осуществимой.

Финансовая обеспеченность.

Оценщик не располагает данными о финансовом состоянии собственника.

Максимальная продуктивность.

Какие варианты могут принести наибольшую экономическую выгоду?

Наиболее продуктивным и юридически обоснованным является продажа Объектов оценки на вторичном рынке.

При этом текущее использование объектов оценки производится по назначению, так как их нельзя пере-профилировать без потери сущностных, рабочих качеств.

* Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

ГЛАВА 4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ФСО №2, 2007г.).

Определение стоимости оцениваемого объекта осуществляется с учетом всех факторов, влияющих как на объект собственности, так и на рыночную среду. Рыночная стоимость – это та стоимость, которая не только соответствует современному уровню цен на данную продукцию, но и учитывает степень износа объекта, а точнее, сохранившийся его полезный потенциал.

Методика оценки рыночной стоимости объекта предполагает на первом этапе определение стоимостных затрат на воссоздание либо замещение объекта оценки, из которой на втором этапе будет вычтено стоимостное выражение совокупного износа.

В общем случае рыночная стоимость $S_{рын.}$ объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$S_{рын.} = C_3 * (1 - I_{об.} / 100), \quad (формула 1)$$

$I_{об.} = (1 - (1 - I_{ф.}) * (1 - I_{м.}) * (1 - I_{э.}) * \dots * (1 - I_{к.})) * 100$, где

C_3 – стоимостное выражение затрат на воссоздание либо замещение объекта оценки, руб.;

$I_{об.}$ – общий накопленный износ объекта оценки, %;

$I_{ф.}$ – физический износ объекта оценки, долей ед.;

$I_{м.}$ – функциональный (моральный) износ, долей ед.;

$I_{э.}$ – экономическое устаревание, долей ед.;

$I_{к.}$ – другие виды износа, долей ед.

Определение итоговой рыночной стоимости представленного на оценку оборудования и выполняется на основе использования трех основных подходов:

- затратного подхода;
- доходного подхода;
- сравнительного подхода.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.2.1. Определение рыночной Оценки без учета накопленного износа.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1, п.18).

Смысль стоимостной оценки затрат (без учета износа) передает постановка следующего вопроса: «В какую сумму обойдется приобретение точно такого же нового объекта покупателю, если он решит:

приобретение точно такого же нового объекта покупателю, если он решит:

- купить новый объект своими силами;
- заказать изготовление объекта какому-либо производителю.

В данном случае Оценщик предполагает второе - заказ изготовления ПО какому-либо производителю.

Из выше приведенной формулы 1 настоящего отчета (п. 4.1) видно, что первый шаг Оценщика - это определение рыночной стоимости объекта без учета его физического износа.

Для этого Оценщик собирает и анализирует информацию об объекте в целом и его основных технических параметрах (мощность, комплектация и т.п.).

После того, как определены основные параметры объектов оценки, Оценщик производит поиск и анализ ценовой информации об идентичных или аналогичных объектах. Источниками ценовой информации служат: прайс-листы заводов изготовителей и дилерских компаний, осуществляющих продажу данных видов объектов оценки.

На основе представленных данных был изучен соответствующий рынок и собрана информация о ценах по новым аналогичным/идентичным объектам на российском полиграфическом рынке, скорректированных в соответствии с техническими характеристиками объектов, годом выпуска Объекта Оценки и т.п.

Корректировка стоимости цены аналога проводиться с помощь умножения исходной цены на корректирующий коэффициент по следующей формуле:

$$\text{Ц кор} = \text{Цан} * \text{Ккор}, \text{ (формула 2)}$$

$$\text{Ккор} = \text{Цан} * (\text{Х}/\text{Хан})^b, \text{ (формула 3)}$$

где

Цан – цена аналога,

Х - характеристика параметра объекта оценки,

Хан - характеристика параметра объекта-аналога.

b – коэффициент торможения параметра; показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость (b) берется на уровне 0,6-0,8 [7].

Таблица 7

Объект оценки:

	Наименование	Параметры	Стоимость, руб. с НДС	Дата
	Первый этап создания ПО			
1.1.	Разработка программного обеспечения		7 788 000	01.07.2013
	Второй этап создания ПО			
2.1.	Доработка ПО	Объем доработки не известен		
2.2	Развёртывание ПО на оборудовании Заказчика	Объём трудозатрат в рабочих человеко/часах неизвестен		
2.3	Проектное тестирование	Объём трудозатрат в рабочих человеко/часах неизвестен		
2.4	Передача ПО Заказчику	Объект передан		
2.5	Стоимость исключительного права на ПО	10% от общей суммы затрат	3 351 200	2015 год
2.6.	Стоимость оборудования для ПО		1 478 066	
	Общая стоимость		33 512 000	2015 год
	Балансовая стоимость		34 164 211,86	

Оценка исключительного права на программное средство производится, преимущественно, **затратным подходом**, при котором рассчитывается стоимость воссоздания, оцениваемого ПО⁶.

При оценке исключительного права на ПО определяется стоимость его воссоздания, т.е. затраты, необходимые для создания точно такого же объекта. Аналогично оценке других видов активов, процедура оценки программного продукта затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- расчет величины затрат на разработку ПО;
- определение величины прибыли предпринимателя;
- увеличение величины затрат на разработку ПО на величину предпринимательской прибыли;
- расчет величины накопленного износа ПО;
- уменьшение величины затрат на разработку ПО, рассчитанной с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа.

Расчет затрат на разработку ПО

Затраты на создание ПО определяются умножением потраченных на разработку трудозатрат на рыночную ставку нормо-часа соответствующих IT-специалистов.

Рассчитать по рыночным расценкам стоимость нормо-часа разработчиков ПО довольно просто. Услуги аутсорсинга – распространенное явление на рынке IT-технологий.

Оценщику нужно будет всего лишь найти компании, занимающиеся разработкой и обслуживанием ПО, проконсультироваться у их представителей относительно создания необходимого программного продукта и запросить стоимость услуг специалистов.

При выборе IT-компаний стоит ориентироваться на те, которые расположены в регионе оценки. Нетрудно догадаться, что расценки на услуги «компьютерщиков» в Москве и Омске будут сильно различаться.

Обязательно следует обратить внимание на квалификацию и опыт предлагаемого персонала. Оплата труда IT-специалистов зависит от их специализации (разработчики, тестировщики, проектные менеджеры, аналитики и т.д.) и категории (младшие и ведущие инженеры, руководитель проекта и т.д.). IT-компании, в которые вы обра-

⁶ <https://kerzhaev.ru/ocenka/ocenka-rynochnoj-stoimosti-it-produkta-vybor-podxodov-k-ocenke.html>

титесь, могут озвучить либо некую средневзвешенную ставку нормо-часа, либо в разбивке по квалификации и уровню.

Типовое распределение трудозатрат на разработку ПО между IT-специалистами выглядит примерно (+/- 5%) следующим образом⁷:

- 55% – разработчики;
- 30% – тестировщики;
- 15% – руководители проектных групп.

Сейчас, в среднем, рыночная стоимость нормо-часа IT-специалистов крупных компаний составляет 2-3 тысячи рублей.

Таким образом, за основу расчета рыночной ставки нормо-часа разработчиков ПО берется стоимость привлечения внешних IT-специалистов (а не их зарплата).

Услуги IT-разработчиков по налоговому законодательству облагаются НДС (за исключением случаев, когда поставщик услуг находится на «упрощенке»).

С другой стороны, переуступка исключительного права или лицензии на ПО НДС не облагается. При расчете рыночной стоимости программного продукта затратным подходом ставка нормо-часа IT-специалистов берется с НДС, при этом полученная стоимость оцениваемого ПО не будет облагаться НДС.

Таблица 7.1

№п/п	Наименование	Стоимость нормо-часа для специалистов IT с НДС	Источник информации
1	ООО «Максимастер» (г. Москва, тел тел. +7 (495) 722-10-27)		Запрос оценщика
	Разработчик	2500	
	Тестировщик	2000	
	Руководитель проектных групп	3500	
	Средний показатель нормо/часа команды (минимальное количество 3 чел)	=2500*55%+2000*03%+3500*15% = 2 500	
№п/п	Наименование	Стоимость нормо-часа для специалистов IT с НДС	Источник информации
1	ООО «КИВИТ» (Москва, 2-я ул. Машиностроения, дом 25, стр.5, офис 16 +7 (495) 600-8496)		Запрос оценщика
	Базовая ставка IT специалиста	1200	
		Коэффициенты	
	Разработчик	1200	
	Тестировщик	1200	
	Руководитель проектных групп,	1,6	
	Средний показатель нормо/часа команды (минимальное количество 3 чел)	1 308	
№п/п	Наименование	Стоимость нормо-часа для специалистов IT с НДС	Источник информации
1	ООО «СИНТЕК» (Тула. пр. Ленина 77)		Запрос оценщика
	Базовая ставка IT специалиста	1000	
	Итоговая среднерыночная ставка:	1600 рублей	

Согласно данным компании ООО «Синтек» для разработки данного ПО необходимо:

- 6 программистов,
- 3 тестировщика,
- 1 менеджер проекта.

Расчет количества человеко-часов: Для расчета количества человеко-часов Оценщик взял данные «Методики оценки стоимости программ для ЭВМ и баз данных (затратный метод)».

⁷ Средневзвешенная ставка нормо-часа по приведенной выше разбивке, как правило, близка к ставке разработчиков.

Месячная стоимость их услуг, как правило, рассчитывается, исходя из 168 рабочих часов в месяц (21 рабочий день при 8-часовом рабочем дне). При этом нет необходимости учитывать отпуска и больничные, т.к. ставка нормо-часа привлеченных по договору аутсорсинга специалистов включает необходимые компенсации⁸.

Срок выполнения 1-го этапа определен договором А02-2013 и составляет 6 месяцев.

Таким образом, показатель человеко/часов составит:

$$\text{Кч/ч} = 168 \text{ р.ч} * 6 \text{ мес} * 10 \text{ чел} = 10\,080 \text{ ч/ч.}$$

Это совпадает с экспертными оценками компании ООО «Синтек», которая оценила затраты на уровне от 8 000 до 10 000 человеко-часов.

Расчет величины затрат на разработку ПО

Для оценки затрат на разработку ПО существуют специальные параметрические модели. Они построены по результатам обработки огромного количества программных продуктов и опираются на ряд параметров, включая трудозатраты, потраченные на разработку ПО. Такие модели ведут свою историю с 70-х годов прошлого века, и большинство из них американского происхождения. Изначально они использовались для планирования и бюджетирования в сфере программных разработок. Некоторые из этих моделей находятся в свободном доступе, на другие можно купить лицензию, а есть и такие, которые не продаются: используя их, разработчики сами оказывают консалтинговые услуги. Ниже приведены наиболее известные модели:

- COCOMO (COnstructive COst MOdel – модель издержек разработки);
- SLIM на базе CONSTRUX ESTIMATE VERSION 2.0;
- SEER FOR SOFTWARE компании

Концепция использования моделей

Подход к применению перечисленных моделей примерно одинаков и включает следующие последовательные шаги:

1. определение функциональных характеристик оцениваемого ПО (размер кода, уровень сложности и т.д.);
2. определение нефункциональных параметров оцениваемого ПО. К ним относятся, например, график работы по разработке ПО (нормальные или сжатые сроки), требуемый уровень надежности программы и т.д.
3. оценка трудозатрат на разработку ПО в рамках используемой модели.

Для продолжения разговора мне потребуется разобрать ряд терминов и пояснить некоторые вещи из ИТ-сферы. Не буду претендовать на точность определений, моя задача – донести до неспециалистов общий смысл.

Используемые термины и понятия

Исходный код – текст компьютерной программы на каком-либо языке программирования, доступный для прочтения человеку.

Количество строк кода (англ. *Source Lines of Code – SLOC*) – это метрика ПО, применяемая для измерения его объема путем подсчета числа строк в тексте исходного кода. Различают физические и логические строки кода.

Физические строки кода – все непустые строки текстового файла.

Количество логических строк кода рассчитывается по числу использованных в программе операторов (команд).

Среди прочих, существуют следующие метрики для измерения ПО:

- по количеству строк кода;
- по количеству функциональных точек.

В данном случае Оценщик не располагает данными о количестве строк в коде, поэтому исчисляет затраты (в нормо/часах[]), исходя их формирования конечной стоимости услуг на дату заключения договора.

Таким образом, затраты на разработку ПО составят:

$$\text{С рын} = 10\,080 \text{ ч/ч} * 1600 \text{ руб. с НДС} = 16\,128\,000 \text{ р. с НДС.}$$

Определение прибыли предпринимателя.

Оценщик полагает, что в параметр расчета стоимости человеко-часов предпринимателем уже заложена прибыль. Таким образом, корректировка не производилась.

Премия за исключительность прав.

⁸ Методика оценки стоимости программ для ЭВМ и баз данных (затратный метод), СПБ-2013, с.5

Согласно п. 5.2.1. Дополнительного соглашения к Договору А02-2013 от 31.01.2014 вознаграждение за передачу исключительных прав составит – 10% от стоимости всего комплекса «10К».

5.2.1. Вознаграждение Исполнителя за Работы по технической поддержке ПО в период опытной эксплуатации стороны утверждают в Дополнительном соглашении к Договору.

В стоимость ПО входит вознаграждение за передачу (отчуждение) исключительного права на ПО в размере 10% от стоимости, установленной в п. 5 настоящего Дополнительного соглашения № 1, что составляет – 3 351 200,00 (Три миллиона трехста пятьдесят одна тысяча двести) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 511 200,00 рублей.

Скриншот

Так как, при продаже объекта с аукциона в виде открытых торгов в процедуре конкурсного производства продавец не берет на себя обязательства по доработке ПО на оборудовании покупателя, тестировании и прочих сопутствующих услугах, то Оценщик полагает, что целесообразно рассчитать вознаграждение от стоимости затрат на производство ПО, так как оно тоже обладает исключительными свойствами и не является тиражируемым продуктом.

Таким образом, стоимость вознаграждения составит:
Св. = 16 128 000 * 10% = 1 612 800 р.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составит:
$$С_{рын} = 16\ 128\ 000 + 1\ 612\ 800 = 17\ 740\ 800 \text{ р. с НДС}$$

Расчет стоимости объекта оценки индексным методом путем экстраполяции балансовой стоимости на дату оценки:

Разработка и внедрение ПО состояла из двух этапов:

- разработка и внедрение по состоянию на текущий момент.
 - разработка программного обеспечения,
 - доработка, тестирование на оборудовании Заказчика, сдача ПО Заказчику.

В данном случае, при продаже объекта оценки с торгов реализация второго этапа отсутствует. Продавец не в силах обеспечить доработку ПО на базе потенциального покупателя.

Исходя из Акта приема-передачи от 31.12.2013 стоимость услуг по разработке ПО составила 7 788 000р., в т.ч. НДС.

№	Наименование работ, услуг	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Разработка ПО согласно п. 2.1 Прил. к Дог № А/02-2013 от 01.07.2013г.	1	шт	7 788 000,00	7 788 000,00

Итого: 7 788 000,00
В том числе НДС 1 188 000,00

Всего оказано услуг 1, на сумму 7 788 000,00 руб.
Семь миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Генеральный директор ООО "АРДА"

Демидов А. В.

ЗАКАЗЧИК
ООО "АПОСТОЛ"

Канделаки Тимурин

Таблица 7.2.

Экстраполяция цен стоимости технологического оборудования:

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 гг. (с учетом НДС)

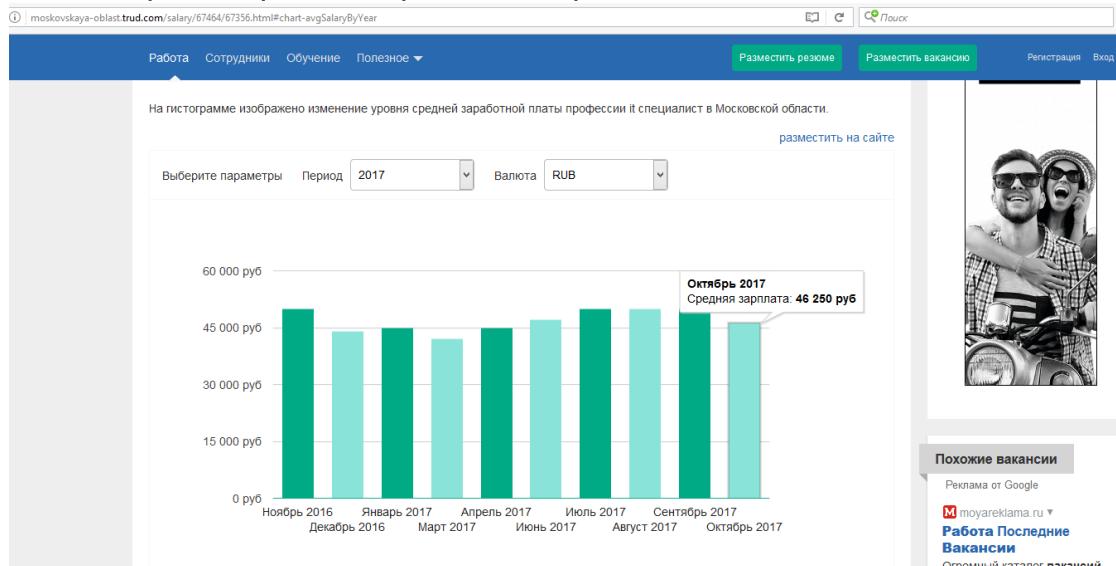
2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март'03	26,192	4,338	31,511	2,362	Март'11	73,088	-1,636	61,272	3,371
Июнь'03	26,994	3,062	32,047	1,701	Июнь'11	73,883	1,087	61,403	0,213
Сентябрь'03	27,726	2,712	32,797	2,340	Сентябрь'11	75,224	1,815	61,853	0,733
Декабрь'03	28,685	3,459	33,148	1,070	Декабрь'11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март'04	29,495	2,824	34,000	2,570	Март'12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь'04	30,489	3,370	35,071	3,150	Июнь'12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь'04	31,664	3,854	35,706	1,811	Сентябрь'12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь'04	32,537	2,757	36,320	1,720	Декабрь'12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март'05	33,613	3,308	37,508	3,270	Март'13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь'05	35,459	5,490	38,411	2,408	Июнь'13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь'05	37,279	5,133	38,786	0,977	Сентябрь'13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь'05	39,335	5,515	39,298	1,320	Декабрь'13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март'06	41,503	5,512	41,045	4,446	Март'14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь'06	43,791	5,513	42,297	3,050	Июнь'14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь'06	46,062	5,186	41,987	-0,734	Сентябрь'14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь'06	48,024	4,259	42,783	1,896	Декабрь'14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март'07	49,577	3,234	44,115	3,113	Март'15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь'07	51,231	3,336	45,461	3,051	Июнь'15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь'07	52,950	3,355	46,381	2,023	Сентябрь'15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь'07	54,986	3,845	47,191	1,746	Декабрь'15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март'08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март'16	113,182	6,567	83,247	-4,856
Июнь'08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь'16	114,943	1,556	84,751	1,806
Сентябрь'08	63,872	5,654	52,124	4,866	Сентябрь'16	116,704	1,532	86,281	1,806
Декабрь'08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь'16	118,464	1,509	87,840	1,806
Март'09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март'17	120,225	1,486	89,426	1,806
Июнь'09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь'17	121,986	1,465	91,041	1,806
Сентябрь'09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь'17	123,746	1,443	92,686	1,806
Декабрь'09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь'17	125,507	1,423	94,360	1,806
Март'10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март'18	127,268	1,403	96,064	1,806
Июнь'10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь'18	129,028	1,383	97,799	1,806
Сентябрь'10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь'18	130,789	1,365	99,565	1,806
Декабрь'10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь'18	132,550	1,346	101,364	1,806

Скриншот 2

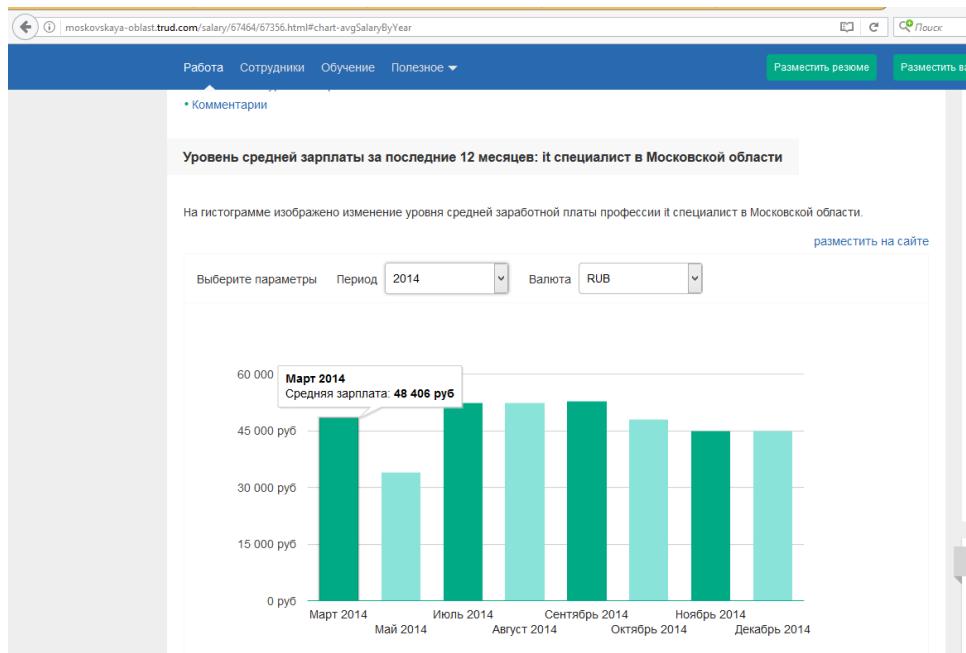
Динамика средних зарплат в IT-отрасли на октябрь 2017 года:



Скриншот 2.1.9

Динамика средних зарплат в IT-отрасли на март 2014 года: 48 406 р.

⁹ <http://moskovskaya-oblstan.trud.com/salary/67464/67356.html#chart-avgSalaryByYear>



Скриншот 2.2.¹⁰

Средних зарплат в IT-отрасли за 2013 год.

Среднемесячная заработная плата на одного работника по региону Московская область

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в расчете на одного работника по региону Московская область:

Отрасль	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
В среднем по всем отраслям	9557,7	12263,4	16234,5	21502,8	23341,8	25417,4	28585,6	32302,5	35690,3	38598,2	40642,7
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (ОКВЭД 1, 2)	8374,3	10145,1	13469,6	17523,9	18632,0	20308,1	22449,6	24245,1	26908,3	30676,6	33158,2
Рыболовство, рыбоводство (ОКВЭД 5)	6090,9	7376,8	9775,7	13052,8	14156,4	15096,0	15452,0	20549,3	22036,1	23575,4	25028,3
Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых (ОКВЭД 10, 11, 12)	7732,9	11615,9	22781,7	34986,0	40892,2	45555,8	25741,9	42399,7	71039,3	69634,8	111476,1
Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических (ОКВЭД 13, 14)	11614,9	14424,1	19927,2	24868,5	21380,5	24196,6	28813,7	31641,0	38216,0	38010,0	38491,4
Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (ОКВЭД 15, 16)	10629,9	13865,1	18466,7	23321,5	25607,4	27955,1	31564,0	33785,2	36616,0	38823,9	41091,1
Текстильное и швейное производство (ОКВЭД 17, 18)	5318,7	6545,7	9252,6	11869,7	12100,5	14064,7	15992,7	18338,5	19349,3	19561,5	22385,1
Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (ОКВЭД 19)	5986,6	6511,8	9238,7	11395,3	11398,6	12295,7	12503,6	13115,1	14436,8	15935,6	18571,7
Обработка древесины и производство изделий из дерева (кроме мебели) (ОКВЭД 20)	8578,6	10669,0	11441,8	19502,1	16139,2	20504,9	21174,3	23817,3	23940,2	25761,3	26341,9
Целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (ОКВЭД 21, 22)	9484,6	11612,1	15108,5	19665,3	20226,9	23493,1	26671,2	27582,5	30535,1	34214,6	35952,0
Производство коакс, нефтепродуктов и ядерных материалов (ОКВЭД 23)	21158,7	24120,5	31215,6	38698,3	63100,9	36179,2	44941,3	40895,4	41314,2	45398,0	47437,1
Химическое производство (ОКВЭД 24)	10757,2	13604,7	17082,2	22615,7	24014,1	29251,6	34138,1	36242,6	41528,3	46983,7	47117,7
Производство резиновых и пластмассовых изделий (ОКВЭД 25)	8436,3	11318,1	15766,6	19930,6	19225,4	21371,5	24825,0	27142,7	30588,4	31088,0	35854,8
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов (ОКВЭД 26)	9687,6	12831,1	17484,1	22072,9	30357,5	24878,1	28896,3	32685,0	36534,7	39766,6	41249,0
Металлургия, производство металлических изделий (ОКВЭД 27, 28)	10741,8	12074,2	16540,3	20519,3	19424,5	22667,8	27628,5	29585,0	31695,2	34088,0	38324,1
Производство электро- и оптического оборудования (ОКВЭД 30, 31, 32, 33)	9983,3	12632,5	16772,6	21298,0	23182,0	25407,1	30067,0	33332,2	37662,0	40975,9	45828,0
Производство транспортных средств и оборудования (ОКВЭД 34, 35)	12305,0	15055,9	18412,3	23137,7	23983,9	27199,7	32954,3	36484,2	40269,1	42311,5	43864,6
Обрабатывающие производства: Прочие производства (ОКВЭД 36, 37)	6934,6	8956,8	11538,1	16874,0	17833,2	15456,3	18779,5	20585,1	23043,1	24995,4	26995,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (ОКВЭД 40, 41)	12755,7	15931,0	19734,7	24049,9	26984,3	30261,9	32984,2	34971,6	38795,1	39784,2	42488,4

¹⁰ <http://moskovskaya-oblstantrud.com/salary/67464/67356.html#chart-avgSalaryByYear>

ПРОГРАММЫ	9687,6	12831,1	17484,1	22072,9	30357,5	24878,1	28896,3	32685,0	36534,7	39766,6	41249,0
■ РЕЙТИНГ БАНКОВ	10741,8	12074,2	16540,3	20519,3	19424,5	22667,8	27628,5	29585,0	31695,2	34088,0	38324,1
РАБОТА	9863,3	12632,5	16772,6	21298,0	23182,0	25407,1	30067,0	33332,2	37662,0	40975,9	45828,0
РЕЕСТР ФИРМ / СРО	12305,0	15055,9	18412,3	23137,7	23893,9	27199,7	32954,3	36484,2	40269,1	42311,5	43864,6
ТЕНДЕРЫ	6934,6	8956,8	11538,1	16874,0	17833,2	15456,3	18779,5	20585,1	23043,1	24995,4	26995,7
■ МАГАЗИН	12755,7	15931,0	19734,7	24049,9	26984,3	30261,9	32984,2	34971,6	38795,1	39784,2	42488,4
РАССЛА-БУХ-А	8603,9	10840,1	14265,8	20559,0	20735,3	22281,1	24339,1	27849,0	30315,1	32854,1	37044,4
SMART OFFICE 1С АРЕНДА 1С НА ЛУЧШИХ УСЛОВИЯХ	7791,2	11277,9	14948,9	19564,9	25968,9	28678,5	32834,0	33193,5	34548,0	38086,6	37280,1
БЫСТРАЯ 1С В ОБЛАКЕ	9263,8	11832,8	18497,5	23627,1	25230,5	29375,3	34658,8	36985,5	40003,3	43088,1	43930,5
Попробовать бесплатно	7009,9	9087,5	11643,2	15789,9	17128,8	17407,8	19816,0	21635,5	24752,7	26999,3	28382,7
Гостиницы и рестораны (ОКВЭД 55)	9504,8	10818,5	13314,6	16444,4	17434,1	19993,5	22001,5	25430,5	27799,2	29300,3	30904,1
Транспорт (ОКВЭД 60, 61, 62, 63)	—	16494,2	21792,4	28294,3	30129,1	34078,8	39858,3	44098,5	47814,7	47360,7	49376,4
Связь (ОКВЭД 64)	10575,2	12535,4	15188,3	19433,6	22934,9	26889,3	31219,4	32660,3	34583,8	36573,1	39215,4
Финансовая деятельность (ОКВЭД 65, 66, 67)	17345,5	21617,6	28076,0	36422,5	39010,5	44938,1	50061,1	55227,9	56119,2	59972,0	63439,6
Операции с недвижимым имуществом; Аренда, бытовой прокат; Прочие услуги (ОКВЭД 70, 71, 74)	9388,6	12022,0	15823,8	21234,1	24643,8	28044,0	31328,0	33862,1	37160,7	40377,7	43247,4
Деятельность в области информационных технологий (ОКВЭД 72)	10878,9	17014,8	27480,4	33898,0	40269,4	38723,9	43035,1	47656,6	48930,5	53373,0	64249,9
Научные исследования и разработки (ОКВЭД 73)	10865,4	13801,3	17909,2	23638,4	26923,1	31876,9	36811,6	41453,1	47363,5	51313,4	57069,4
Гос. управление и военная безопасность; соц. обеспечение (ОКВЭД 75)	11424,1	13880,4	19745,7	23967,2	26953,8	28814,8	31488,3	42760,3	43333,8	45125,6	44191,8
Образование (ОКВЭД 80)	7692,7	9511,6	13133,4	17835,1	18929,9	18095,1	19944,8	24943,3	30171,0	35031,7	37787,1
Здравоохранение и предоставление социальных услуг (ОКВЭД 85)	7845,6	11313,0	15360,9	22562,8	21876,9	22093,7	24033,0	28977,0	32789,6	36711,6	37880,2
Социальные, коммунальные и персональные услуги (ОКВЭД 90, 91, 92, 93, 95)	8081,4	9852,6	12844,0	16196,1	18056,8	21001,7	20909,8	23976,6	26482,3	29851,6	33250,3

* В таблице приведены данные Росстата по всем формам собственности.

Скриншот 2.3.

Средняя зарплата в Московской области в сфере «Деятельность в области информационных технологий (ОКВЭД 72)» - 48 930,5 р.

Как видим из данных таблиц в 2013-2014 г. наблюдалась стагнация в динамике средних зарплат в IT-отрасли на уровне 48 000 – 49 000 р.

В целом, с учетом приведенных корректировок рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная «индексным методом» составит – **11 631 500 р. с НДС**

Среднеарифметический показатель рыночной стоимости объекта оценки составит:

$$\text{С рын} = (17\ 740\ 800 + 11\ 631\ 500) / 2 = \mathbf{14\ 686\ 200\ р., с НДС}$$

4.2.2. Определение рыночной стоимости Объекта Оценки с учетом совокупного (физического, функционального (морального) и внешнего (экономического) износа.

Независимо от способа оценки затрат, полученная величина должна быть скорректирована с учетом всех форм устаревания.

Считается, что **НМА не подвержены физическому износу**, они сами переносят свою стоимость на создаваемые ими продукты в течение срока экономической жизни.

Как и другие виды активов, НМА могут быть подвержены функциональному и экономическому устареванию (обесценению).

Функциональное обесценение можно разделить на два типа:

- избыточные затраты на создание (более характерные для метода воспроизведения);
- избыточные операционные расходы (характерные для обоих методов).

Избыточные затраты на создание связаны с неэффективными расходами, понесенными в прошлом, или с изменением технологии, которая теперь позволяет создавать такие активы дешевле. Например, если Оценщик получает сведения, что ПО содержит 1000 строк кода, то эти данные можно соотнести с рынком, чтобы определить адекватность затрат и провести тест на наличие функционального обесценения.

Избыточные операционные затраты связаны с различиями в затратах на использование оцениваемого НМА и современного НМА с аналогичными характеристиками.

Например, в случае если оцениваемое ПО требует двух часов работы специалиста в день, а современное ПО с аналогичным функционалом – только одного часа (для получения аналогичного результата), то полученная разница в трудозатратах может служить основой для оценки избыточных операционных расходов как факто-ра функционального обесценения.

Однако при анализе данной ситуации Оценщик должен учитывать, что, помимо сопоставимости функционала, сравниваемое ПО должно иметь одинаковые (или близкие затраты на разработку).

В случае наличия материальных отличий они должны быть учтены при определении общей величины функционального обесценения.

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость НМА должна определяться как **разность между затратами на его воссоздание/замещение и всеми видами обесценения**.

1. Обесценение как «нематериального актива» (по данным бухгалтерского учета).

Исключительное право на компьютерную программу, приобретение или создание которой обошлось вашей компании дороже 10 000 руб., - это нематериальный актив. Так считает Минфин России и требует начислять по такому НМА амортизацию. **Письмо Министерства финансов РФ от 13.02.08 № 03-03-06/1/91.**

- Износ для нематериальных активов в финансовой бухгалтерии начисляется по линейному методу, длительность использования устанавливает руководство предприятия.
- Списание износа основных средств и списание стоимости нематериальных вложений при начислении облагаемого дохода устанавливает статья 13 закона «О подоходном налоге с предприятий» (ПНП). В соответствии с частью 5.¹ и пунктом 1 части 1 упомянутой статьи закона, приобретенные за плату или самостоятельно созданные программные продукты и компьютерные программы в целях начисления износа для налоговых нужд учитывают в 3-й категории основных средств и к ним применяют ставку износа 35 % в двойном размере.

Если предприятие не установило срок полезного использования продукта, то он принимается за 10 лет, норма амортизации 10%. В налоговом учете амортизировать программу тестирования следует в течение 10 лет (п. 2 ст. 258 НК РФ).

Таким образом, начисленная амортизация (эквивалент физического износа) составит:

$$Ки = (2017-2013) * 10\% = 40\%.$$

2. Моральное обесценение объекта оценки в результате развития ИТ-индустрии.

Функциональный (моральный) износ - уменьшение потребительской привлекательности объекта и ухудшение его первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное недостатками проектирования, применения морально устаревших материалов и компонентов, ненадлежащими условиями эксплуатации и ухода, что привело к потере мощности и производительности, возрастанию эксплуатационных затрат от максимального использования объекта по его прямому назначению.

Моральный износ программного обеспечения является более существенным, чем аппаратный износ¹¹: «Некоторые системы хранения данных могут устареть за девять или десять месяцев. Специалисты, которые рассчитывают использовать ноутбуки в крупных и критически важных системах, сталкиваются с той же проблемой. Многие мобильные компьютеры, которые продаются в магазинах электроники, не поддерживаются более трех лет, а ведь их могут использовать в системе, которую необходимо обслуживать в течение 25 лет».

Зависимость морального износа от интернет-платформы и базовых операционных систем:

«Предположим, вы рассуждаете так: «У меня есть Office 2005, и я им вполне доволен. Он содержит больше возможностей, чем я когда-нибудь собираюсь использовать». Но неприятности возникают, когда какие-то документы вы не можете открыть в Office 2005, потому что кто-то сделал их в Office 2007. Довольно быстро вам это надоедает, и вы вынуждены **переходить на новую версию**. И вы не в состоянии разорвать этот заколдованный круг модернизаций, поскольку мир движется вперед, и довольно скоро **вы не сможете работать**, даже если никакие новые функции вам не нужны»¹².

В нашем случае, программное обеспечение должно быть привязано к работе 5 социальных сетей:

[Вконтакте](#)

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[LiveJournal](#)

[YouTube](#)

Таким образом, работа программы зависит от ее дальнейшего обслуживания, расходы на которое берет потенциальный покупатель.

Однако, мы понимаем, что уровень программного обеспечения по состоянию на конец 2013 года и на дату оценки разный. Данные площадки были усовершенствованы, в них добавлены новые функции и возможности.

Таким образом, **моральный износ**, т.е. связанный с появлением более совершенного программного продукта, **измеряется затратами на создание новой версии**, в процессе разработки которой показатели доводятся до уровня новейших образцов программных продуктов. Если представить программный продукт как сложную систему, состоящую из разных наборов функциональностей для различных задач, то необходимо отметить разную степень морального износа его подсистем¹³.

¹¹ <https://www.osp.ru/cw/2008/32/5462756>

¹² <https://www.osp.ru/cw/2008/32/5462756>

¹³ Моделирование жизненного цикла программного продукта тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.13, кандидат экономических наук Цедик, Дмитрий Владимирович. Научная библиотека диссертаций и авторефераторов disserCat <http://www.dissertcat.com/content/modelirovanie-zhiznennogo-tsikla-programmnogo-produkta#ixzz4xXzJIKxL/>
<https://vivaldi.nlr.ru/bd000237240/view#page=10>

В нашем случае, ПО состоит из 1-й системы: разработка и настройка, тестирование.

Для оценки необходимых затрат на модернизацию в связи с моральным износом программного продукта используется экспоненциальное распределение:

$F(x) = \exp(-f(x))$, которое определяет асимптотическое распределение экстремальных значений длительности эксплуатации программных продуктов до даты их необходимой замены на новый продукт.

Согласно приведенной модели затраты на модернизацию созданного программного продукта составят:

$F(x) = \exp(-(10-10)^2/10) * 100\% = 36\%$, где

10 лет – срок эксплуатации для программных продуктов, что установлено по умолчанию и для объекта оценки.

Таким образом, моральный износ (затраты на доработку в процессе эксплуатации) составят – **36%**.

Экономическое устаревание (внешний износ) - потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими, как сокращение спроса на некоторые виды товара или производимую продукцию; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цен на выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

Экономический износ появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцем.

Внешнему износу в основном подвержены специальные и специализированные машины, имеющие очень узкое назначение (выполняющие одну операцию или услугу). Таким образом, внешний износ является косвенным износом. Сначала по каким-то причинам отпадает потребность в продукции или услуге, а затем отпадает потребность в машинах, которые их обеспечивают.

В данном случае:

- объект разрабатывался для конкретного использования (индивидуальный продукт с исключительными правами),

- его использование не связано с генерированием дохода,

- уровень конкуренции на мультимедийном рынке не отражается на функционировании продукта и затратах на его создание.

Экономический износ не рассчитывался.

При использовании затратного подхода процесс определения рыночной стоимости (С) объекта оценки сводится к определению рыночной стоимости с последующим учетом обесценения вследствие действия всех трех видов износа (совокупный износ):

$$С_{рын} = С_в * (1 - К_и.физ.) * (1 - К_и.функ.) * (1 - К_и.вн.) \quad [15,95],$$

где

Ки.физ., Ки.функ., Ки.вн. - коэффициенты физического, функционального и внешнего экономического износа оборудования соответственно.

Таким образом, совокупный износ составил:

$$С_{рын} = (1 - 40\%) * (1 - 36\%) * (1 - 0) = 61,6\%$$

В целом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом совокупного износа, определенная затратным подходом, составляет окруженно:

$$С_{рын} = 14\ 686\ 200 * (1 - 40/100) * (1 - 36/100) = 5\ 636\ 500 \text{ р с НДС}$$

Без учета НДС (для целей реализации имущества в процедуре конкурсного производства)

$$С_{рын} = 5\ 636\ 500 / 1,18 = 4\ 779\ 200 \text{ рублей.}$$

Рыночная стоимость Объекта Оценки с учетом совокупного износа в рамках затратного подхода составила:

4 779 200 рублей.

4.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

- Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

- Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

- Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

- Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п.22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

- Имеется адекватное число программных продуктов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок объектов аналогичных оцениваемому, характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

- По объектам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании их ценности.

- Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами (например, число страниц тех.задания, число строк кода. Затраты на обслуживание ПО в день и прочее).

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка программного обеспечения и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий.

В частности,:

- участники рынка, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и ООО «Новая стратегия»;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- оборот рынка
- доходность рынка;
- «совершенность/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных

акций);

- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);

Для получения вышеперечисленной информации о -аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации, полученных от Заказчика.

Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий, заказывающих тот или иной программный продукт, что е представляется возможным.

Кроме этого, оценщик отмечает, что оценке подлежат исключительные права на несерийный программный продукт.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

4.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (**ФСО №1**).

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность.

При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумом основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании, **поэтому применение доходного подхода при оценке Объекта Оценки не представляется возможным**.

Таблица 8.

ФСО №1	Доходный подход	Обоснование наличия/отсутствия необходимости информации
Существует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен генерировать и моменты их получения,	Наличие бизнес-плана	нет
	Наличие договоров о намерениях	нет
	Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы компании.	нет
	Наличие сведений о правовой охране НМА	нет
	Наличие сведений по технологии использования НМА	есть
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы и моменты их получения	Наличие ретроспективной расшифровки структуры себестоимости	нет
	Наличие сведений о сроке жизни НМА	нет
Существует возможность достоверного установления периода прогнозирования количественных характеристик, влияющих на величину будущего дохода	Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов	нет
Существует возможность исследовать способность объекта приносить поток денег в пост-прогнозный период	Наличие сопоставимых объектов	Нет данных
Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки	Существуют аналогичные предприятия с использованием аналогичных объектов НМА	Нет данных.
	Существует развитый сегмент рынка, на котором работает предприятие с аналогичными НМА	Нет данных.

Возможность приведения потока ожидаемых доходов в пост-прогнозном периоде к дате оценки	Возможность определения стоимости реверсии	Технически она существует, однако определить стоимость активов в пост-прогнозном периоде учитывая сложную экономическую ситуацию не представляется возможным.
---	--	---

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с использованием доходного подхода не производился (согласно ФСО №1, с.21).

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ТРЕМ ПОДХОДАМ. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В данном отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась **в рамках одного подхода оценки**, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных при использовании различных подходов к оценке, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки принимается результат определенный в рамках затратного подхода.

Согласно п. 14 ФСО №3, допускается определение итоговой величины стоимости объекта оценки по математическим правилам округления.

Таблица 9 – Итоговые результаты оценки

Объект оценки	
Программное обеспечение системы продвижения коммерческих и политических брендов среди Интернет-аудитории в информационном поле 5-и социальных сетей. (программный комплекс 10К)	
Наименование подходов	Рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Не применялся
Весовой коэффициент, %	0
Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	4 779 200
Весовой коэффициент, %	1
Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Весовой коэффициент, %	0
Итоговая рыночная стоимость (с учетом округления), руб.	4 779 200
Объект оценки	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная с помощью затратного подхода, составила с учетом округления:

4 779 200
(Четыре миллиона семьсот семьдесят девять тысяч двести) рублей

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая стоимость Объекта оценки составляет округленно:

4 779 200
(Четыре миллиона семьсот семьдесят девять тысяч двести) рублей

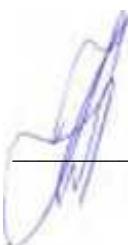
5.1.ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Новинская Е. В.



Генеральный директор ООО «Кулон»

Новинская Е. В.



6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября 2003 г.).
2. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002г., 10 января, 27 февраля 2003г., 22 августа 2004г.).
3. Международный стандарт оценки 1: «Рыночная стоимость как база оценки»
4. Безлюдный Евгений Владимирович, О дате оценки и других понятиях, которые полезно знать оценщикам, <http://www.appraiser.ru/>.
5. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования (Международная академия оценки и консалтинга – М.,2004.
6. Ковалев А. П. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств», Москва, Академия оценки, 1996, 81с.
7. Журнал «Вопросы оценки», №4, 2000г.
8. Джеймс Р. Хитчнер Три подхода к оценке стоимости бизнеса. - Издательство: Маросейка, 2008 г. .
9. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. Р-0311294-0376-98», 2-е издание с комментарием, Минтранс РФ. Департамент автомобильного транспорта. Москва, 2005г.
10. «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98 (с изменениями №1,2,3)». Утверждена Государственным научным центром РФ «НАМИ», М., 2001г.
11. Зайцев Ю.С., Коплус С.А., Кертанова С.А. и др. «Практические приемы и методы оценки машин, оборудования и автотранспорта», Москва, Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности МИПК Российской Экономической Академии им. Г.В. Плеханова, 1997, 341с.
12. Постановление Совмина СССР от 22 октября 1990 г. N 1072, «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
13. Оценка машин, оборудования и транспорта. Учебное пособие//Ковалев А.П. и др.. М.:Интерреклама 2003. //электронный адрес - <http://www.appraiser.ru/>
14. Практика оценки стоимости машин и оборудования //Под.ред М.А. Федотовой – М., 2005
15. Оценка стоимости машин и оборудования. //Под ред. М.А. Федотовой. – М., 2006.
16. Андрианов Ю.В., Кравчинский В.И. О совершенствовании методов расчета транспортных средств // Московский оценщик - №3 (40) – 2006 – С.44-49.

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость – 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Ликвидационная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом конкурентном рынке, если реализация объекта оценки носит вынужденный характер и период экспозиции этого объекта короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периодах и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 36-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральные стандарты оценки (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»:
 - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
 - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
 - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
 - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://smao.ru/files/File/11/111333.doc>.

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
9. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // <http://www.cfin.ru>.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – Спб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэлман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОР», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // <http://www.cmpo.ru>.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

19. Журнал «Эксперт».
20. Газета «Моя реклама».

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

21. <http://www.ocenchik.ru/>
22. <http://expert.ru/>
23. <http://raexpert.ru/>
24. <http://www.economy.gov.ru/>
25. <http://www.gks.ru/>
26. <http://www.tulastat.gks.ru/>
27. <http://www.rosrealt.ru/>
28. <https://www.avito.ru/>

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость – 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периодах и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика

Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-066349/16

«17» октября 2016г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу (оценщиками, заключившими со Страхователем

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущенными по настоящему Договору, признается момент нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущенны его (оценщиками, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «18» октября 2016 года по «17» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, результате снижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) **5.000.000 (Пять миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«01» ноября 2016 года.**

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российской Федерации.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя

Новицкая Е.В. член совета
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Зам. начальника отдела сбыта и маркетинга Центра по Московским продажам
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-
3/15 от 11.11.2015 г.



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-064116/17

«05» октября 2017г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А
ИНН 7701370281
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» октября 2017 года по «17» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА,
ФРАНЦИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» октября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее — Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3 Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, электронным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя: *Новинская Е.В.* (Генеральный директор Новинская Е.В., действующий на основании Устава).



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: *Архангельский С.Ю.* (Начальник Отдела страхования финансовых профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5251412-3/16 от «18» ноября 2016 г.)





ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000144-17
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Екатеринбург

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-20/16 от 14.04.2016 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16.01.2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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).

3. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. 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:	15 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000 руб
4.5. 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:	15 000 000 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2017 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 16.01.2017 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» января 2017 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора № Д-56650010-50-2-000069-16 от 18.01.2016.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: Московская область, г.Люберцы,
ул. Парковая, дом.3

СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.
Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340
ИИН: 773133807427

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул.

Горького, 7А

Банковские реквизиты:

р/с 4070181090000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП
7707067683/99795001

/Носов А.А./

Начальник отдела андеррайтинга имущества и
ответственности юридических лиц

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

/Новинская Е.В./

Исполнитель: Удалова Е.А.(343) 356-79 85 доб. 1130