



ОТЧЕТ №2/БСПБ-252/ОК ОТ 01 АВГУСТА 2021 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ ООО «КФХ ПОДКАМИНСКОГО А.А.»**

ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об Оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	5
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
РАЗДЕЛ 4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
4.1. Основные понятия	9
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 6. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
РАЗДЕЛ 7. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	12
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.1. Социально-экономическое развитие России в январе-мае 2021 года	16
9.2. Социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга в январе-мае 2021 года	17
9.3. Анализ рынка объекта оценки	18
РАЗДЕЛ 10. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	22
РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	25
РАЗДЕЛ 13. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ	33
РАЗДЕЛ 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	34
РАЗДЕЛ 15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	36
РАЗДЕЛ 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (документы оценщика)	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	48

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку¹

Объект оценки:	Имущество в количестве 37 наименований в составе:		
	№	Полное наименование объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию
	1	ограждение станочное кор. и (коровник)	2018
	2	временная постройка для проживания	2019
	3	сенник	2019
	4	навозохранилище	2019
	5	воздушная линия электропередачи -0,4 кВ с устройством РЩ-0,4кВ и ЩУ-0,4 кВ	2017
	6	реконструкция водопровода	2015-2019
	7	устройство внутрихозяйственной дороги	2016
	8	система канализации DxL	2017
	9	водопровод	2014
	10	забор металлический	2014
	11	сооружение Птичника	2014
	12	сооружение Птичника	2014
	13	сооружение Птичника	2014
	14	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. К)	2019
	15	холодильная камера модель КХН -6,61 (корп. Лит. Д)	2017
	16	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. Е)	2016
	17	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх1910 мм (лит. В)	2015
	18	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх2510 мм (лит. Б)	2015
	19	ворота подъемно-секционные гаражные 3500ммх3020 мм (лит. Б)	2016
	20	система автоматического поения птиц 40 м. (корп. И)	2018
	21	система кормления для птиц с кормораздатчиком корма (корп. И)	2018
	22	система мелиорации (уч. Дружба)	2018
	23	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2150 мм (корп. Е)	2017
	24	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2330 мм (корп. Е)	2017
	25	система кормления (кормушка для откормочных свиней весом от 30 до 120 кг)	2017
	26	система поения (чашечная автопоилка н/ж сталь с резьбой 1/2 для откормочных свиней весом до 110 кг)	2017
	27	система отопления производств. корпусов В, Д	2017
	28	система отопления производств. корпуса Е	2017
	29	ограждение (клетки) металлическое свиарника корп. Е	2017
	30	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2100мм (произв. корп. Лит. Е)	2017
	31	ворота подъемно-секционные гаражные 2220ммх2100мм (произв. Корп. Лит. Е)	2017
	32	шпарчан «Спрут-8Б» с фиксацией и с системой активного барбатирувания	2014
	33	машина для удаления оперения Спрут 700ВАР с регулировкой оборотов	2014
	34	система кормления телят с кормораздатчиком корма корп. И	2018
	35	водонапорная скважина №3	2017
	36	гаражные секционные ворота 3500х2900мм (здание КРС)	2017
	37	гаражные секционные ворота 3000х22500мм (здание КРС)	2017
Имущественные права на объект оценки:		Право собственности	
Цель оценки:		Определение рыночной стоимости	

¹ Задание на оценку представлено в Приложении 3 «Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»

Предполагаемое использование:	Использование результатов оценки для цели проведения торгов в процедуре банкротства
Основание для оказания услуг:	Договор №0109/2017 от «01» сентября 2017 г. (Задание на оценку №2/БСПБ-252 от 26.07.2021 г.) между ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и ООО «Оценка и консалтинг»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	«26» июля 2021 г.
Срок проведения оценки:	с «26» июля по «01» августа 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2. настоящего Отчета

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 2. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности, утв. 20.05.2015; «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной, утв. 20.05.2015; «Требования к отчёту об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчёта об оценке, информации, используемой в отчёте об оценке, а также к описанию в отчёте об оценке применяемой методологии и расчётам, утв. 20.05.2015г.; Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом №328 от 01.06.2015 г.; 3. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 03.03.2008 г., Протокол №2 (с изменениями и дополнениями), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10.
--------------------------------------	--

1.3. Сведения об Оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг», ИНН: 7720633680, КПП: 772001001
Место нахождения Исполнителя:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №200005-035-000116 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 30.09.2020 г. Срок действия: с «30» сентября 2020 г. по «29» сентября 2021 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Оценщик:	Матыгина Елена Викторовна
<i>Сведения об оценщике:</i>	
Сведения о членстве Оценщика в	Матыгина Елена Викторовна, является членом Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации оценщиков:	Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»), регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение НП СРОО «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № ОТВ-ОЦ № 00195, выданный организацией: ООО "СК "Капитал-Полис". Период страхования с 12.03.2021 по 11.03.2022. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч руб.)
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	ООО «Оценка и Консалтинг», договор №8 от 01 сентября 2017 г.
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества»	№023361-2 от 02 июля 2021 года. Срок действия: до 02 июля 2024 г.
<i>Сведения о Заказчике:</i>	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН: 7831000027, КПП: 783501001, ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.)
Адрес Заказчика:	РФ, 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Банковские реквизиты Заказчика:	к/сч: 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030790
Контактные данные:	Тел./факс: +7(812)329-50-50

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Имущество в количестве 37 наименований. Полный перечень объектов оценки представлен в таблице № 1 раздел 8.
Стоимость, определенная затратным подходом, руб.:	6 557 000
Стоимость, определенная доходным подходом, руб.:	Не применялся
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.:	Не применялся
Рыночная стоимость, руб.	6 557 000 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей:

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Рыночная стоимость, руб.
1	ограждение станочное кор. и (коровник)	2018	90 000
2	временная постройка для проживания	2019	332 000
3	сенник	2019	212 000
4	навозохранилище	2019	371 000
5	воздушная линия электропередачи -0,4 кВ с устройством РЩ-0,4кВ и ЩУ-0,4 кВ	2017	981 000
6	реконструкция водопровода	2015-2019	2 013 000
7	устройство внутрихозяйственной дороги	2016	793 000
8	система канализации Dxl	2017	73 000
9	водопровод	2014	160 000
10	забор металлический	2014	21 000
11	сооружение Птичника	2014	80 000
12	сооружение Птичника	2014	80 000
13	сооружение Птичника	2014	80 000
14	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. К)	2019	218 000

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Рыночная стоимость, руб.
15	холодильная камера модель КХН -6,61 (корп. Лит. Д)	2017	77 000
16	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. Е)	2016	83 000
17	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх1910 мм (лит. В)	2015	8 000
18	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх2510 мм (лит. Б)	2015	9 000
19	ворота подъемно-секционные гаражные 3500ммх3020 мм (лит. Б)	2016	19 000
20	система автоматического поения птиц 40 м. (корп. И)	2018	10 000
21	система кормления для птиц с кормораздатчиком корма (корп. И)	2018	27 000
22	система мелиорации (уч. Дружба)	2018	6 000
23	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2150 мм (корп. Е)	2017	9 000
24	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2330 мм (корп. Е)	2017	9 000
25	система кормления (кормушка для откормочных свиней весом от 30 до 120 кг)	2017	54 000
26	система поения (чашечная автопоилка н/ж сталь с резьбой 1/2 для откормочных свиней весом до 110 кг)	2017	34 000
27	система отопления производств. корпусов В, Д	2017	235 000
28	система отопления производств. корпуса Е	2017	214 000
29	ограждение (клетки) металлическое свиарника корп. Е	2017	130 000
30	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2100мм (произв. корп. Лит. Е)	2017	6 000
31	ворота подъемно-секционные гаражные 2220ммх2100мм (произв. Корп. Лит. Е)	2017	7 000
32	шпарчан «Спрут-8Б» с фиксацией и с системой активного барбатирувания	2014	9 000
33	машина для удаления оперения Спрут 700ВАР с регулировкой оборотов	2014	12 000
34	система кормления телят с кормораздатчиком корма корп. И	2018	15 000
35	водонапорная скважина №3	2017	55 000
36	гаражные секционные ворота 3500х2900мм (здание КРС)	2017	18 000
37	гаражные секционные ворота 3000х22500мм (здание КРС)	2017	7 000
	ИТОГО:		6 557 000

Генеральный директор
ООО «Оценка и консалтинг»



Д.А. Корниенко

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых резюмируется по данным Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
3. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимости оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
10. Оценщик не проводил юридической экспертизы договоров залога, все расчеты предполагают соответствие рассматриваемого договора всем юридическим нормам и требованиям законодательства РФ на дату оценки.
11. Все расчеты и полученные стоимости в рамках настоящего отчета действительны только при условии вышеперечисленных допущений и ограничивающих условий.
12. Стоимость Объектов оценки, полученная в настоящем отчете, действительна при условии, что вся информация, предоставленная Заказчиком является полной и достоверной, Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за возможное изменение полученной стоимости при изменении предоставленной информации.
13. Осмотр объектов на дату проведения оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к объектам оценки.
14. Оценка имущества произведена из предположения, что состояние объектов годное к использованию по назначению, объекты сохранили потребительские свойства/товарный вид. В отношении объектов оценки – оборудование, у оценщика не было возможности убедиться в рабочем состоянии оборудования. Общее техническое состояние принято как «годное к использованию». Исполнитель не несет ответственности за скрытые на дату проведения факты, которые влияют на рыночную стоимость объектов. В случае выявления скрытых или иных фактов, рыночная стоимость может измениться в сравнении с рассчитанной в настоящем отчете.
15. В соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции от 08.03.2015), являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
2. Федеральными стандартами оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (далее ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, определяющий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, раскрывающий цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (далее ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
 - Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом №328 от 01.06.2015 г;
3. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 03.03.2008 г., Протокол №2 (с изменениями и дополнениями), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10.

РАЗДЕЛ 4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

4.1. Основные понятия

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

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

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения.

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 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.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

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

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

- 1 **Заключение договора на проведение оценки**, включающего задание на оценку.
- 2 **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На этом этапе осуществляется:
 - Осмотр объекта оценки: осмотр объектов оценки не проводился.² Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках объектов оценки получены из документации и словесной информации, предоставленной Заказчиком. По информации представителей Заказчика незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.
 - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
 - Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами целевого рынка объекта оценки.
- 3 **Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В данном Отчете при определении рыночной стоимости объектов оценки использовался затратный подход.
- 4 **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
- 5 **Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости.** На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

РАЗДЕЛ 6. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Справка о балансовой стоимости основных средствах, не находящихся в залоге.

² См. Раздел 2 «Допущения и ограничительные условия (в том числе специальные)»

РАЗДЕЛ 7. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки рыночной стоимости движимого имущества предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости движимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Затратный подход

Затратный подход в оценке имущества предполагает оценку стоимости затрат на замещение или восстановление объекта оценки за вычетом скидки на физический, функциональный износ и внешнее устаревание. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Устранимое обесценение - это износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть, и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение - это износ или устаревание, которого не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

Физический износ (обесценение) - это потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат, появление на рынке новых моделей с прогрессивными характеристиками из современных материалов.

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Сравнительный подход

Основан на принципе подстановки или замещения, который подразумевает, что разумный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество больше, чем стоит его замещение, т. е. приобретение на открытом, свободном и конкурентном рынке аналогичного объекта с учетом поправок на физический и функциональный износ и экономическое устаревание объекта оценки.

Главные задачи этого подхода - получение необходимой рыночной информации, создание баз данных, выбор аналогов, адекватных оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналогов и оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества реализуется в следующих методах:

- метод ценовых индексов;
- метод прямого сравнения с идентичным объектом;
- метод качественного сравнения с аналогичными объектами;
- множественный регрессионный анализ.

Метод ценовых индексов применим в том случае, если для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки. Применяется при переоценке основных фондов.

Метод прямого сравнения с идентичным объектом предполагает использование в расчетах объектов-аналогов той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у которых нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. В данном случае корректировки проводятся только по последовательным элементам сравнения (как то: корректировка на условия сделки купли-продажи, косвенные расходы, платежи и налоги и т. д.).

Метод качественного сравнения с аналогичными объектами используется при наличии аналогов, которые имеют некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных (технических) параметров.

Множественный регрессионный анализ используется при наличии достаточно большого количества объектов-аналогов. При этом допускается, что у объектов существует закономерная связь между ценой (стоимостью) и основными техническими и функциональными параметрами (ценообразующие факторы). Задача сводится к тому, чтобы при помощи методов теории корреляционно-регрессионного анализа разработать корреляционную модель зависимости цены от одного или нескольких ценообразующих факторов.

Доходный подход

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта оценки путем пересчета ожидаемых будущих доходов в стоимость на дату проведения оценки. Инвестор сегодня приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации и от последующей продажи, т. е. инвестор решает для себя, будут ли оправданы сегодняшние издержки на приобретение этого имущества теми доходами, которые оно принесет ему в будущем.

Методы, опирающиеся на доходный подход, предполагают определение той предельно допустимой для инвестора стоимости объекта, когда эта стоимость полностью покрывается будущими доходами от использования объекта.

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

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подробная характеристика товарно-материальных ценностей представлена в таблице ниже. Объекты расположены по данным заказчика по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пос.Коверино, ул. ф/х Мельгора, д.1.

Таблица 1. Перечень объектов оценки

№	Полное наименование объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая (первонач) стоимость, руб.
1	ограждение станочное кор. и (коровник)	2018	452 784,88
2	временная постройка для проживания	2019	1 670 141,00
3	сенник	2019	1 068 003,00
4	навозохранилище	2019	1 866 611,00
5	воздушная линия электропередачи -0,4 кВ с устройством РЩ-0,4кВ и ЩУ-0,4 кВ	2017	6 412 658,74
6	реконструкция водопровода	2015-2019	13 160 015,00
7	устройство внутрихозяйственной дороги	2016	5 186 243,96
8	система канализации DхL	2017	479 820,00
9	водопровод	2014	1 043 281,33
10	забор металлический	2014	137 881,12
11	сооружение Птичника	2014	300 000,00
12	сооружение Птичника	2014	300 000,00
13	сооружение Птичника	2014	300 000,00
14	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. К)	2019	1 425 300,00
15	холодильная камера модель КХН -6,61 (корп. Лит. Д)	2017	379 305,00
16	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. Е)	2016	540 612,62
17	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх1910 мм (лит. В)	2015	51 436,67
18	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх2510 мм (лит. Б)	2015	58 066,67
19	ворота подъемно-секционные гаражные 3500ммх3020 мм (лит. Б)	2016	123 196,66
20	система автоматического поения птиц 40 м. (корп. И)	2018	63 906,45
21	система кормления для птиц с кормораздатчиком корма (корп. И)	2018	179 635,20
22	система мелиорации (уч. Дружба)	2018	38 321,02
23	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2150 мм (корп. Е)	2017	55 650,00
24	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2330 мм (корп. Е)	2017	57 650,00
25	система кормления (кормушка для откормочных свиней весом от 30 до 120 кг)	2017	353 000,00
26	система поения (чашечная автопоилка н/ж сталь с резьбой 1/2 для откормочных свиней весом до 110 кг)	2017	221 800,60
27	система отопления производ. корпусов В, Д	2017	1 535 780,00
28	система отопления производ. корпуса Е	2017	1 401 475,50
29	ограждение (клетки) металлическое свиарника корп. Е	2017	850 000,00
30	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2100мм (произв. корп. Лит. Е)	2017	42 620,00
31	ворота подъемно-секционные гаражные 2220ммх2100мм (произв. Корп. Лит. Е)	2017	44 780,00
32	шпарчан «Спрут-8Б» с фиксацией и с системой активного барбатирувания	2014	42 716,24
33	машина для удаления оперения Спрут 700ВАР с регулировкой оборотов	2014	56 432,40
34	система кормления телят с кормораздатчиком корма корп. И	2018	101 465,40
35	водонапорная скважина №3	2017	357 024,00
36	гаражные секционные ворота 3500х2900мм (здание КРС)	2017	114 811,60
37	гаражные секционные ворота 3000х22500мм (здание КРС)	2017	44 204,85
			40 516 630,91

Объектами оценки являются товарно-материальные ценности (оборудование, сооружения, инженерные сети и т.п.), числящиеся на балансе ООО «КФХ Подкаминского А.А.» по состоянию на дату проведения оценки. Объекты учитываются на счете «Основные средства», который предназначен для обобщения данных о наличии и движении основных средств организации, находящихся в эксплуатации, запасе, на консервации, в аренде, доверительном управлении, залоге. К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые

машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Объекты оценки не являются предметом залога.

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. N 26н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01" основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Осмотр объектов на дату проведения оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к объектам оценки. Фотоматериалы объектов оценки не предоставлены.

Оценка имущества произведена из предположения, что состояние объектов годное к использованию по назначению, объекты сохранили потребительские свойства и товарный вид. Общее техническое состояние принято как годное к использованию. Исполнитель не несет ответственности за скрытые на дату проведения факты, которые влияют на рыночную стоимость объектов. В случае выявления скрытых или иных фактов, рыночная стоимость может измениться в сравнении с рассчитанной в настоящем отчете.

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Социально-экономическое развитие России в январе-мае 2021 года

Источник:

 Интернет-сайт Министерства экономического развития РФ: <http://www.economy.gov.ru>

	1 квартал 2021 г.	В % к 1 кварталу 2020 г.	Справочно 1 квартал 2020 г. в % к 1 кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ²⁾	101,3 ³⁾
1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к маю 2019 г.	апрелю 2020 г. в % к апрелю 2019 г.	январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	227,6	108,3	100,9	104,6	93,5	100,8	94,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,4	62,9	88,0	166,4	в 2,8р.	161,3	143,1

	Апрель 2021 г.	В % к		Январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.	Справочно		
		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.		апрель 2020 г. в % к апрелю 2019 г.	марту 2020 г. в % к марту 2019 г.	январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

Индекс промышленного производства в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январе-мае 2021 г. - 103,2%. Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 103,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 416,2 млрд рублей, в январе-мае 2021 г. - 1496,4 млрд рублей

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2021 г. составил 747,6 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 3029,4 млрд рублей, или 103,5%.

В мае 2021 г. возведено 444 многоквартирных дома. Населением построено 22,1 тыс. жилых домов. Всего построено 58,9 тыс. новых квартир. В январе-мае 2021 г. возведено 2,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 121,2 тыс. жилых домов. Всего построено 358,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,3 млн кв. метров, или 56,6% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2021 года.

В январе-мае 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2326,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1088,4 млрд, автомобильного - 109,9 млрд, морского - 16,4 млрд, внутреннего водного - 14,8 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1093,9 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в мае 2021 г. составил 3145,7 млрд рублей, или 127,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 14905,1 млрд рублей, или 110,0%.

Оборот общественного питания в мае 2021 г. составил 150,4 млрд рублей, или в 2,2 раза (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 703,2 млрд рублей, или 124,4%.

Оборот оптовой торговли в мае 2021 г. составил 8089,4 млрд рублей, или 118,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 39027,7 млрд рублей, или 112,0%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,7% оборота оптовой торговли.

В мае 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2021 г. составила 56614 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,8%.

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2021 г. составил 4,9% (без исключения сезонного фактора).

9.2. Социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга в январе-мае 2021 года

Источник:

Обзор подготовлен по материалам Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области (<http://petrostat.gks.ru>)

Оборот организаций в действующих ценах в Санкт-Петербурге в январе-мае 2021 года увеличился на 26,7% относительно соответствующего периода прошлого года, в Ленинградской области – на 24,1%. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение. В области – обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-мае 2021 года по сравнению с январем-маем 2020 года составил 106,7%. При этом по всем разделам промышленности наблюдалась положительная динамика. В Добыче полезных ископаемых рост промышленного производства за период составил 4,9%, в Обрабатывающих производствах – 5,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха – 9,7%, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 18,3%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-мае отчетного года по сравнению периодом прошлого года составил 106,3%. При этом положительная динамика наблюдалась в Обрабатывающих производствах (рост на 8,3%) и в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха (рост на 1,1%). В Добыче полезных ископаемых и в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений зафиксировано снижение на 4,0% и 7,6% соответственно.

Объем работ по виду деятельности "строительство" в январе – мае 2021 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уменьшился на 15,3% и 18,4% соответственно, и составил 148,4 млрд. рублей по городу и 58,6 млрд. рублей по области. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2020 года по Санкт-Петербургу – 84,7%, по Ленинградской области – 81,6%.

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе-мае 2021 года составил 27,1 млрд. рублей, что на 1,6% выше уровня января-мая 2020 года.

За январь-май 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли вырос в городе на 18,6%, в области на 13,6%. Оборот розничной торговли увеличился в городе на 17,2%, в области на 10,3%. Оборот общественного питания вырос в городе на 24,8% , в области на 24,1%.

В январе-мае 2021 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 103,8% (в январе-мае 2020 года – 102,5%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 104,3% (в январе-мае 2020 года – 104,7%), непродовольственные товары – 103,1 (в 2020 году – 101,3), на платные услуги населению – 103,9% (101,7%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-мае 2021 года составил 103,5% (в январе-мае 2020 года – 102,0%). Прирост цен на продовольственные товары составил 5,2% (в январе-мае 2020 года – 3,9%), на непродовольственные товары – 2,7 (при этом в январе-мае 2020 года прирост составил – 0,9), платные услуги населению стали дороже на 1,8% (0,8%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2021 года составил в Санкт-Петербурге 1,3%, в Ленинградской области 0,8% к численности рабочей силы (на конец мая 2020 года, соответственно, 2,4% и 2,0%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила в городе 76519 рублей, в области – 52561 рубль. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2020 года увеличилась в городе на 16,9%, в области – на 6,2%.

За январь-апрель 2021 года численность населения уменьшилась в Санкт-Петербурге на 0,1 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 5,9 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 мая 2021 года в городе она составила 5384,2 тыс., в области – 1898,7 тыс. человек.

9.3. Анализ рынка объекта оценки

Источник: Анализ составлен по данным материалов с сайтов: <https://neoforce.ru>

Техническое состояние оборудования влияет на условие труда и повышает его производительность. От бесперебойной работы оборудования в большей степени зависит выполнение плана производства и повышает качество продукции.

В набор оборудования для птицеводческих ферм входят системы кормления и поения, создания микроклимата и вентиляции, оборудование для содержания птицы, а также оборудование для мойки и дезинфекции. Поставляются эффективные системы для удаления помета и отлова птицы. В этой ситуации важным моментом является приобретение всего спектра птицеводческого оборудования из одного источника. Ведь стыковки между системами сродни хорошо скоординированному выступлению войск по всем фронтам во время войны. Только будучи частью единой системы все агрегаты в помещениях для содержания птицы будут работать эффективно и без сбоев.

Клеточные батареи для кур-несушек являются самой распространенной разновидностью клеточных батарей среди прочего птицеводческого оборудования. Клеточные батареи для несушки, предлагаемые компанией «Неофорс», обладают рядом преимуществ. Главной, по нашему мнению, является рамная конструкция многоярусной батареи. Сначала собирается независимая рама, потом на нее крепятся все составные элементы системы, включая сетчатые перегородки и полы, в отличие от клеток другой конструкции, которые собираются последовательно, и каждая перегородка является несущей для следующей части. Это повышает риск «складывания» всей батареи по «принципу домино». Клеточные батареи для несушек по желанию заказчика могут оснащаться разными типами кормораздачи. По нашему мнению, самой технологичной является бункерная система раздачи корма: с ее помощью можно равномерно распределять корм, передвижение тележки-бункера почти бесшумно, корм точно дозируется для каждой птицы. Все эти факторы напрямую влияют на снижение стрессов у птицы, а также упрощают работу технолога и ветеринара. Помимо системы кормления, клеточные батареи оснащаются системами пометоудаления, поения, вентиляции, яйцесбора, а также инновационной системой выемки птицы. Очень похожа на клетку для несушки и клетка для выращивания ремонтного молодняка, только в ней отсутствует система яйцесбора.



Оборудование кормления включает в себя бункеры для комбикормов, гибкие шнековые транспортеры различной мощности, весовые устройства, линии и контуры кормления птицы. Для каждого вида производства есть свои технические решения. Так, при напольном содержании бройлеров, индейки, утки на откорме применяется технология кормления «вволю» с использованием кормушек тарелочного типа. Управление кормораздачей осуществляется в соответствии с показаниями емкостных датчиков контрольных кормушек. Кормление ремонтного молодняка и родительского стада, в силу особенностей технологии содержания, осуществляется нормировано и дозировано по количеству корма и по времени кормления посредством овальных кормушек для бройлеров. Применение такой формы кормушек позволяет значительно увеличивать фронт кормления (до 46 % по сравнению с цепными системами раздачи корма). Рационы у курочек и у петушков разные, поэтому кормушки решают и задачу ограничения доступа петухов к кормушкам для кур.



Для разных видов применяются **различные технические решения поения птиц**: ниппельные поилки с каплеулавливателями или без них или колокольчиковые поилки различной конфигурации. Данные поилки отличаются пропускной способностью (дебетом) и конфигурацией. Линии поения птицы обязательно комплектуются узлами водоподготовки с медикаторами для дозирования медикаментов.

Система отопления - это и газовые теплогенераторы открытого или закрытого горения, работающие на различных видах топлива (газ, солярка), и системы обогрева птичников на горячей воде (ребристые трубы, тепловентиляторы), и газовые инфракрасные брудеры для цыплят. В зависимости от региона, наличия того или иного топлива, типа птичников специалисты предлагают оптимальные решения для отопления птицефабрик. Грамотно организованная система обогрева позволит заказчику избежать образования холодных зон в птичнике, повышенного уровня эмиссии CO₂, температурных разниц, и, как следствие, непременно приведет к повышению эффективности работы птицефабрики.

Есть **технические решения освещения** для напольного содержания птицы, когда светильники подвешиваются на определенной высоте. Подобная схема используется для освещения у бройлеров, утки, индейки и гусей. При клеточном содержании птицы светильники устанавливаются непосредственно в ячейках для птицы, а также, дополнительно в проходах. Поставляются энергоэффективные светильники теплого белого спектра с высоким уровнем пыле- и влагозащищенности. В комплект поставки входит пускорегулирующая аппаратура и системы управления интенсивностью освещения.



Птицеводство - сложная высокотехнологизированная и высокоэффективная отрасль сельскохозяйственного производства развивающееся преимущественно на промышленной основе, в связи с наличием птицы нескольких видов направлений продуктивности, раздробленности операций, специфичности средств производства, технологий, кадрового состава рабочих и специалистов, разнообразной промежуточной и конечной продукции. Углубление отраслевой и внутриотраслевой специализации обусловлено состоянием материально-технической базы не только птицеводства, но и отраслей, выпускающих средства производства, уровнем развития науки.

Стоимость строительства сельскохозяйственных объектов

В современном птицеводстве помещение для промышленного выращивания птицы играет важнейшую роль. Птицеферма должна отвечать всем требованиям, позволяющим создать необходимый микроклимат и благоприятные условия для выращивания, кормления, обогрева и содержания пернатых.

ЦЕНЫ ТИПОВЫХ ЗДАНИЙ

Ширина **12м / 15м / 18м / 21м / 24м**

 Калькулятор зданий

Виды работ	Длина, м / с шагом колонн 6м (высота в чистоте 5м)					
	30	36	42	48	54	60
НЕСУЩИЙ КАРКАС	1 783 500	2 140 100	2 496 800	2 748 800	3 083 400	3 425 900
КОМПЛЕКТ СЭНДВИЧ-ПАНЕЛЕЙ	2 000 000	2 313 700	2 605 000	2 811 200	3 202 900	3 509 000
УСТРОЙСТВО ФУНДАМЕНТА И Ж/Б ЦОКОЛЯ	984 000	1 117 400	1 251 200	1 384 900	1 518 500	1 652 100
УСТРОЙСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННОЙ ПЛЫТЫ 120 мм	1 078 500	1 306 100	1 515 900	1 725 700	1 935 500	2 145 300
МОНТАЖ НЕСУЩЕГО КАРКАСА ЗДАНИЯ	409 000	488 400	579 800	659 200	738 600	818 000
МОНТАЖ СЭНДВИЧ-ПАНЕЛЕЙ	605 200	770 000	882 100	982 800	1 083 500	1 184 300
Итого	6 697 800	8 155 900	9 330 800	10 404 600	11 562 400	12 734 600

© 2019 ООО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Источник: <https://spb.allplans.ru/production/bystrovovodimye-zdaniya/ptizefabriki/>



Птицефабрики
Цена в Санкт-Петербурге:
от **12 117** руб./м2
до **12 117** руб./м2
[Получить смету](#)



Птицефермы
Цена в Санкт-Петербурге:
от **11 270** руб./м2
до **11 270** руб./м2
[Получить смету](#)



Птичники
Цена в Санкт-Петербурге:
от **9 811** руб./м2
до **11 326** руб./м2
[Получить смету](#)

Источник: <https://sankt-peterburg.umd-group.ru/catalog/selskokhozyaystvennye-objekty/>

Ворота гаражные:

Ширина x высота проема, мм	Цена ворот Tselid, толщ 40мм, руб.	Цена ворот с электроприводом по акции, руб.
2500 x 2125	42 000	52 800
2500 x 2250	42 000	52 800
2500 x 2500	45 400	56 600
2750 x 2125	46 100	56 900
2750 x 2250	46 400	57 200
2750 x 2500	51 800	63 000
3000 x 2125	51 300	62 100
3000 x 2250	50 800	61 400
3000 x 2500	54 000	65 200
3000 x 3000	74 700	88 800
3500 x 3000	91 700	105 800

Источник: <https://www.westcold.ru/garagnye-vorota/podjemnye/>

Отрасль активно развивается в последние годы, выступая лидером российского животноводства – доля птицы в общем объеме производства по итогам 2020 года составила 43,1%. В хозяйствах всех категорий было произведено 6,7 млн тонн птицы (на убой в живом весе) и 44,8 млрд штук яиц, что выше результатов 2019 года. Вместе с тем в настоящее время остается актуальным вопрос импортозамещения племенного материала. Для обеспечения продовольственной безопасности утверждена подпрограмма Федеральной научно-технической программы по созданию отечественного конкурентоспособного кросса мясных кур бройлерного типа. В ее рамках российскими учеными уже создан вид мясных кур с высокой экономической эффективностью. Минсельхоз России создает все условия для развития высокоэффективного и конкурентоспособного российского птицеводства. Этому способствуют меры господдержки. Кроме того, предоставляются льготные краткосрочные и инвестиционные кредиты.

РАЗДЕЛ 10. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, рыночными условиями и индивидуальными качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

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

В соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан применить (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Расчет затрат на воспроизводство;
- Расчет выявленных видов устаревания;
- Расчет рыночной стоимости.

В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу о возможности оценки в рамках затратного подхода с учетом имеющейся информации по объектам оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для проведения корректной оценки в рамках сравнительного подхода необходимо подобрать информацию о ценах сделок (спроса, предложений) представленного на целевом рынке с аналогичными характеристиками и функциональными возможностями.

Так как рынок вторичного имущества аналогичного оцениваемому не развит и в открытых источниках отсутствует информация о продажах аналогичного имущества, бывшего в употреблении, сравнительный подход не использовался.

Доходный подход

Доходный подход предполагает исследование получения дохода от использования объекта оценки и связанной с ним коммерческой деятельности. В нашем случае отсутствуют данные о затратах на функционирование предприятия как бизнес единицы. Доход формируется всеми активами предприятия,

вычленить часть доходов, приходящихся на объекты оценки, не представляется возможным. Самостоятельное прогнозирование доходов и расходов оценщиком повлекло бы за собой массу допущений, которые отразились бы на достоверности итогового результата.

Принимая во внимание данные обстоятельства, Оценщик отказался от определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода.

РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

1. Юридической правомочности - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
2. Физической осуществимости - осуществимость физически реальных способов использования объектов.
3. Финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу объекта.
4. Максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

Физически осуществимыми являются три варианта использования движимого имущества:

- использование объекта по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации;
- демонтаж и использование в качестве запасных частей;
- утилизация (в качестве лома).

Все варианты возможного использования объекта оценки являются юридически правомочными.

Рассматривая аспект финансовой оправданности, отметим, что в данном случае объекты оценки находятся в рабочем состоянии и пригодны к дальнейшей эксплуатации. Очевидно, что использование объектов оценки в качестве лома и утилизация нецелесообразны.

Соответственно, максимально эффективным, т. е. приводящим к максимальной стоимости будет использование по назначению.

Вывод:

Анализ наиболее эффективного использования объектов оцениваемых прав по четырем основным критериям дал однозначный и единственно возможный результат:

Наиболее эффективным использованием, применительно к данному имуществу, является максимально эффективным вариант использования по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации.

Эксплуатационная документация – документы, предназначенные для потребителя, содержат информацию, позволяющую ему правильно использовать объект, проводить его техническое обслуживание, транспортировать, хранить и ремонтировать. К документам для потребителя относятся: техническое описание, инструкция по эксплуатации, инструкция по техническому обслуживанию, паспорт и др.

Условия эксплуатации – изложенные в эксплуатационной документации количественные значения параметров, при которых производитель гарантирует работоспособное состояние или диапазон значений эксплуатационных свойств объектов в течение заданного промежутка времени.

РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости был произведен на основе определения затрат на воспроизводство представленного к оценке объекта.

Процесс расчета рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода к оценке включает 3 последовательных этапа:

- Расчет затрат на воспроизводство;
- Расчет выявленных видов устаревания;
- Расчет рыночной стоимости.

Расчет затрат на воспроизводство

Под затратами на воспроизводство объектов движимого имущества понимается стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, владеющая основными средствами, если бы она должна была полностью заменить данные основные средства на аналогичные новые объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов – также таможенные платежи и т. д.

Определение затрат на воспроизводство происходит с учетом всех факторов, существенно влияющих на стоимость имущества. Это как внешние факторы: экономическая ситуация в стране и регионе, состояние рынка в целом, динамика спроса и предложения и пр., так и внутренние — ценность оцениваемого объекта, его отличительные характеристики и т. п.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий³.

Расчет выявленных видов устаревания

Уменьшение затрат на воспроизводство, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется накопленным устареванием.

Методы расчета *физического износа*:

- метод прямого определения износа (метод наблюдения);
- косвенные методы (с учетом возраста и пробега транспортного средства, метод срока жизни, экспертных оценок).

Применение метода прямого определения износа предусматривает использование средств технической диагностики с непосредственным участием обслуживающего персонала. При этом производятся замеры не только основных технических параметров изделия, но и необходимых косвенных. Вследствие отсутствия требуемого оборудования для технической диагностики, а также ввиду того, что объект оценки имеет сравнительно небольшой срок эксплуатации применялись косвенные методы определения физического износа, а именно метод срока жизни.

Функциональное устаревание — потеря ценности объекта, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Существуют две категории функционального устаревания:

- избыток капитальных затрат;
- избыток производственных затрат.

Величина функционального устаревания равна разности между затратами на воспроизводство объекта и ценой более совершенного аналога, скорректированной на уровень параметров качества объектов оценки.

Внешний (экономический) износ проявляется в потере объектом стоимости, вызванной крупными общеэкономическими, внутриотраслевыми, общенациональными или мировыми технологическими, экологическими и политическими изменениями. В качестве таких изменений может выступать: сокращение

³ *Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).*

спроса и предложения на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; развитость района; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченным соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды.

Для определения накопленного устаревания используется формула:

$$Y_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - Y_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{вн}}), \quad (1)$$

где

- $Y_{\text{нак}}$ — **накопленное устаревание;**
 $I_{\text{физ}}$ — **физический износ;**
 $Y_{\text{фун}}$ — **функциональное устаревание;**
 $I_{\text{вн}}$ — **внешний (экономический) износ.**

Рыночная стоимость объектов движимого имущества рассчитывается по формуле:

$$PC = ZB * (1 - Y_{\text{нак}}), \quad (2)$$

где

- PC — **рыночная стоимость объекта;**
 ZB — **затраты на воспроизводство объекта;**
 $Y_{\text{нак}}$ — **накопленное устаревание.**

Расчет стоимости объектов оценки

Для расчета стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода Оценщик использовал метод индексации с помощью ценовых индексов. Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки. В основе метода лежит пересчет известной стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают умножением стоимости приобретения объекта на корректирующий индекс:

$$Cв = Cпр * \text{Индекс}, \quad (3)$$

где

Cпр – стоимость приобретения единицы объекта,

Индекс – ценовой индекс изменения цен с даты приобретения на дату проведения оценки.

Так как объекты оценки введены в эксплуатацию и построены/выпущены относительно недавно и не потрелили своих потребительских свойств, индексация не проводилась. Стоимость воспроизводства объектов принята на уровне первоначальной балансовой стоимости без учета НДС.

Учет совокупного износа

Физический износ — обусловлен частичной потерей потребительских свойств и полезности вследствие их эксплуатации или длительного хранения. При этом для товарно-материальных ценностей основными характеристиками, влияющими на износ и потерю стоимости являются: товарный вид, состояние и герметичность упаковки, наличие повреждений, повлекших ухудшение эксплуатационных качеств, и т.п.

Физический износ объектов оценки определен в соответствии со шкалой физического состояния движимого имущества, представленной ниже (источник: «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003)

Таблица 2. Шкала физического состояния объектов движимого имущества

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
		25	75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	20	80
		15	85
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	10	90
		2,5 0	97,5 100

Источник: «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003г.

При определении величины износа оценщик исходил из предположения, что объекты находятся в годном к эксплуатации состоянии, технически исправны и не утратили своих потребительских свойств.

Для объектов оценки – сооружений/строений с длительным сроком службы, износ принят на уровне 35 %.

Для остальных объектов – 50%.

Функциональное устаревание, рассматриваемое как уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий, вызывает обесценение. Ярким примером изменения (уменьшения) стоимости объекта при переходе на вторичный рынок является бытовая, вычислительная техника, автотранспорт. Разумный покупатель не будет приобретать объект с развитым первичным рынком на вторичном рынке за стоимость, предлагаемую производителем (дилером). Таким образом, для реализации нового объекта (физический износ равен нулю) на вторичном рынке требуется некоторая скидка, вызванная неким психологическим фактором потенциального покупателя. Величина функционального устаревания объектов оценки определена с использованием экспертной таблицы в зависимости от группы движимого имущества.

Таблица 3. Шкала функционального износа движимого имущества

Группа объектов движимого имущества	Величина износа	Примеры МиО
Узкопрофильное, специализированное, металлоемкое, как правило, фондоемкое, изготавливается под заказ, практически не существует складской базы, по фактору спроса предложения первичного рынка - преимущественно дефицит	0%	подвижной состав/буровые установки/установки химического машиностроения
Специализированное/ неспециализированное, изготавливается как серийно, так и под заказ, как правило, существует складская база, по фактору спроса/ предложения первичного рынка - спрос немалый превышает или равен предложению	0%-15%	Технологические линии/транспорт/ металлоемкое оборудование станочного парка/специализированные насосы и компрессоры

<u>Неспециализированное, нефондоемкое оборудование, изготавливается как серийно, так и под заказ, как правило, существует складская база, по фактору спроса/предложения первичного рынка - предложение равно спросу или немного превышает его</u>	-15%...-35%	<u>Неспециализированные насосы/компрессоры/неметаллоемкое оборудование станочного парка/лабораторное оборудование/вычислительная техника и оргтехника/сварочное оборудование/холодильное оборудование</u>
Неспециализированное нефондоемкое оборудование изготавливается серийно существует складская база по фактору спроса/предложения первичного рынка профит	-35%...-50%	Бытовая техника/мебель/инвентарь

Источник: «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003г.

Функциональный износ принят на уровне 50%, как для неспециализированного оборудования, стоимость которого уменьшается при переходе на вторичный рынок.

Экономическое устаревание — потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе:

- сокращением спроса на определенный вид продукции;
- сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций;
- правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удастся выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто, особенно в настоящее время, недоиспользование оборудования происходит не из-за внешних причин, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и пр. Поэтому прежде чем рассчитывать обесценивание, нужно разобраться в ситуации не только на предприятии, но и в смежных отраслях техники, использующих аналогичное оборудование, учесть региональные и местные особенности.

В современных условиях рыночной экономики возникают условия, при которых оборудование не может раскрыть все свои функциональные возможности, заложенные в его конструкции при проектировании и создании. Внешнему износу, в первую очередь, подвержено специальное и специализированное оборудование, имеющее узкое назначение по производству только одного наименования продукции. Работа такого оборудования в значительной степени зависит от состояния конкретного производства и востребованности производимой продукции рынком.

Оценка степени экономического устаревания оборудования произведена путем анализа факторов спроса и предложения на первичном и вторичном рынках, определяющих, в частности, уровень ликвидности оборудования. В зависимости от спроса и предложения на первичном и вторичном рынках оборудования и, как следствие, степени его ликвидности, предложены следующие градации, представленные ниже в таблице.

Таблица 4. Оценка внешнего износа

Степень ликвидности имущества	Характеристика экономической ситуации	Оценка экономического устаревания, %	
		Медиана (по выборке)	Среднее значение (по выборке)
Ликвидное, с активным первичным и вторичным рынком	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов	0	1
Среднеликвидное, с активным первичным рынком и незначительным спросом и предложением на вторичном рынке	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке	10	11
Среднеликвидное, с активным первичным рынком и неразвитым вторичным рынком	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке,	20	22

Степень ликвидности имущества	Характеристика экономической ситуации	Оценка экономического устаревания, %	
		Медиана (по выборке)	Среднее значение (по выборке)
	вызванный узкой специализированностью оборудования. Единичное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.		
Ликвидность ниже среднего, с развитым первичным рынком и единичным спросом и предложением на вторичном рынке	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Единичный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов	30	32
Условно-ликвидное, с ограниченным спросом на первичном рынке и отсутствующим или закрытым вторичным рынком	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один-два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50	49
Оборот продукции запрещен	Спрос на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100	94

Источник: https://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518

Внешний износ для объектов определен на уровне 32 и 49% в зависимости от наличия вторичного рынка и возможности реализации объект отдельного актива. Для объектов, которые являются улучшениями другого актива или его неотъемлемой частью - внешний износ определен в 49%.

Расчет совокупного износа

Учет совокупного износа рассчитывается по формуле⁴:

$$П_{и} = (100 - I_o) : (100 - I_{ан}), \quad (4)$$

где:

$П_{и}$ – поправка на износ;

I_o – износ объекта;

$I_{ан}$ – износ аналога.

Стоимость объекта оценки с учетом совокупного износа рассчитывается по формуле:

$$V = C_{ан} \times П_{и}, \quad (5)$$

где:

V – вероятная стоимость оцениваемого объекта;

$C_{ан}$ – скорректированная цена продажи аналога;

$П_{и}$ – поправка на износ.

Далее представлена таблица расчета рыночных стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

⁴ Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999, стр. 172.

Таблица 5. Расчет стоимости объектов оценки

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Балансовая стоимость (первоначальная, без НДС), руб.	Стоимость восстановления, руб./ед. измер.	Физический износ, %	Функц. износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	ограждение станочное кор. и (коровник)	2018	452 784,88	452 785	35%	50%	49%	83,43%	75 000	90 000
2	временная постройка для проживания	2019	1 670 141,00	1 670 141	35%	50%	49%	83,43%	276 800	332 000
3	сенник	2019	1 068 003,00	1 068 003	35%	50%	49%	83,43%	177 000	212 000
4	навозохранилище	2019	1 866 611,00	1 866 611	35%	50%	49%	83,43%	309 400	371 000
5	воздушная линия электропередачи - 0,4 кВ с устройством РЩ-0,4кВ и ЩУ-0,4 кВ	2017	6 412 658,74	6 412 659	50%	50%	49%	87,25%	817 600	981 000
6	реконструкция водопровода	2015-2019	13 160 015,00	13 160 015	50%	50%	49%	87,25%	1 677 900	2 013 000
7	устройство внутрихозяйственной дороги	2016	5 186 243,96	5 186 244	50%	50%	49%	87,25%	661 200	793 000
8	система канализации DхL	2017	479 820,00	479 820	50%	50%	49%	87,25%	61 200	73 000
9	водопровод	2014	1 043 281,33	1 043 281	50%	50%	49%	87,25%	133 000	160 000
10	забор металлический	2014	137 881,12	137 881	50%	50%	49%	87,25%	17 600	21 000
11	сооружение Птичника	2014	300 000,00	300 000	35%	50%	32%	77,90%	66 300	80 000
12	сооружение Птичника	2014	300 000,00	300 000	35%	50%	32%	77,90%	66 300	80 000
13	сооружение Птичника	2014	300 000,00	300 000	35%	50%	32%	77,90%	66 300	80 000
14	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. К)	2019	1 425 300,00	1 425 300	50%	50%	49%	87,25%	181 700	218 000
15	холодильная камера модель КХН -6,61 (корп. Лит. Д)	2017	379 305,00	379 305	50%	50%	32%	83,00%	64 500	77 000
16	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. Е)	2016	540 612,62	540 613	50%	50%	49%	87,25%	68 900	83 000
17	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх1910 мм (лит. В)	2015	51 436,67	51 437	50%	50%	49%	87,25%	6 600	8 000
18	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх2510 мм (лит. Б)	2015	58 066,67	58 067	50%	50%	49%	87,25%	7 400	9 000
19	ворота подъемно-секционные гаражные 3500ммх3020 мм (лит. Б)	2016	123 196,66	123 197	50%	50%	49%	87,25%	15 700	19 000
20	система автоматического поения птиц 40 м. (корп. И)	2018	63 906,45	63 906	50%	50%	49%	87,25%	8 100	10 000

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Балансовая стоимость (первоначальная, без НДС), руб.	Стоимость восстановления, руб./ед. измер.	Физический износ, %	Функц. износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
21	система кормления для птиц с кормораздатчиком корма (корп. И)	2018	179 635,20	179 635	50%	50%	49%	87,25%	22 900	27 000
22	система мелиорации (уч. Дружба)	2018	38 321,02	38 321	50%	50%	49%	87,25%	4 900	6 000
23	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2150 мм (корп. Е)	2017	55 650,00	55 650	50%	50%	49%	87,25%	7 100	9 000
24	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2330 мм (корп. Е)	2017	57 650,00	57 650	50%	50%	49%	87,25%	7 400	9 000
25	система кормления (кормушка для откормочных свиней весом от 30 до 120 кг)	2017	353 000,00	353 000	50%	50%	49%	87,25%	45 000	54 000
26	система поения (чашечная автопоилка н/ж сталь с резьбой 1/2 для откормочных свиней весом до 110 кг)	2017	221 800,60	221 801	50%	50%	49%	87,25%	28 300	34 000
27	система отопления производств. корпусов В, Д	2017	1 535 780,00	1 535 780	50%	50%	49%	87,25%	195 800	235 000
28	система отопления производств. корпуса Е	2017	1 401 475,50	1 401 476	50%	50%	49%	87,25%	178 700	214 000
29	ограждение (клетки) металлическое свиарника корп. Е	2017	850 000,00	850 000	50%	50%	49%	87,25%	108 400	130 000
30	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2100мм (произв. корп. Лит. Е)	2017	42 620,00	42 620	50%	50%	49%	87,25%	5 400	6 000
31	ворота подъемно-секционные гаражные 2220ммх2100мм (произв. Корп. Лит. Е	2017	44 780,00	44 780	50%	50%	49%	87,25%	5 700	7 000
32	шпарчан «Спрут-8Б» с фиксацией и с системой активного барбатирования	2014	42 716,24	42 716	50%	50%	32%	83,00%	7 300	9 000
33	машина для удаления оперения Спрут 700ВАР с регулировкой оборотов	2014	56 432,40	56 432	50%	50%	32%	83,00%	9 600	12 000
34	система кормления телят с кормораздатчиком корма корп. И	2018	101 465,40	101 465	50%	50%	49%	87,25%	12 900	15 000
35	водонапорная скважина №3	2017	357 024,00	357 024	50%	50%	49%	87,25%	45 500	55 000
36	гаражные секционные ворота 3500х2900мм (здание КРС)	2017	114 811,60	114 812	50%	50%	49%	87,25%	14 600	18 000
37	гаражные секционные ворота 3000х22500мм (здание КРС)	2017	44 204,85	44 205	50%	50%	49%	87,25%	5 600	7 000

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Балансовая стоимость (первоначальная, без НДС), руб.	Стоимость восстановления, руб./ед. измер.	Физический износ, %	Функц. износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
	ИТОГО:		40 516 630,91	40 516 630,91					5 463 600	6 557 000

РАЗДЕЛ 13. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Срок экспозиции объекта оценки - период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества как предмета залога и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность товарно-материальных ценностей, являются:

- Физические характеристики объекта,
- Состояние целевого рынка в регионе.

Потенциальными покупателями объектов оценки могут быть юридические лица. Основная масса оцениваемого имущества относится к строениям и активам сельскохозяйственного направления и может использоваться только по функциональному назначению. Для отдельной группы объектов, находящихся в пользовании, требуется демонтаж (ворота, птичники). Отраслевая направленность – высокая.

Техническое состояние оцениваемого имущества - годное для использования по назначению и перепродажи. Наличие потенциальных покупателей ограничено.

Объекты оценки относятся к объектам, которые выпускаются для сельскохозяйственной отрасли. Потребности в аналогичном имуществе на внутреннем рынке средняя.

По итогам исследования целевого рынка объектов оценки и опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность объектов оценки, можно предположить, что реализация объектов оценки на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, **может составлять не менее 12 месяцев.**

РАЗДЕЛ 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете нами были даны стоимостные оценки права собственности на оцениваемые объекты, исходя из всеобъемлющего анализа данных, относящихся к рассматриваемому объекту имущества.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям. Так как в отношении объектов использовался только затратный подход, согласование результатов не проводилось.

С учетом вышесказанного необходимо сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость (с наиболее вероятным сроком реализации до 12 месяцев) объектов оценки, определенная по состоянию на 26 июля 2021 года, округленно составляет:

6 557 000 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей, в том числе:

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Рыночная стоимость, руб.
1	ограждение станочное кор. и (коровник)	2018	90 000
2	временная постройка для проживания	2019	332 000
3	сенник	2019	212 000
4	навозохранилище	2019	371 000
5	воздушная линия электропередачи -0,4 кВ с устройством РЩ-0,4кВ и ЩУ-0,4 кВ	2017	981 000
6	реконструкция водопровода	2015-2019	2 013 000
7	устройство внутрихозяйственной дороги	2016	793 000
8	система канализации DхL	2017	73 000
9	водопровод	2014	160 000
10	забор металлический	2014	21 000
11	сооружение Птичника	2014	80 000
12	сооружение Птичника	2014	80 000
13	сооружение Птичника	2014	80 000
14	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. К)	2019	218 000
15	холодильная камера модель КХН -6,61 (корп. Лит. Д)	2017	77 000
16	приточно-вытяжная вентиляция (корп. Лит. Е)	2016	83 000
17	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх1910 мм (лит. В)	2015	8 000
18	ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх2510 мм (лит. Б)	2015	9 000
19	ворота подъемно-секционные гаражные 3500ммх3020 мм (лит. Б)	2016	19 000
20	система автоматического поения птиц 40 м. (корп. И)	2018	10 000
21	система кормления для птиц с кормораздатчиком корма (корп. И)	2018	27 000
22	система мелиорации (уч. Дружба)	2018	6 000
23	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2150 мм (корп. Е)	2017	9 000
24	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2330 мм (корп. Е)	2017	9 000

№	Наименование	Год изготовления (постройки)	Рыночная стоимость, руб.
25	система кормления (кормушка для откормочных свиней весом от 30 до 120 кг)	2017	54 000
26	система поения (чашечная автопоилка н/ж сталь с резьбой 1/2 для откормочных свиней весом до 110 кг)	2017	34 000
27	система отопления производств. корпусов В, Д	2017	235 000
28	система отопления производств. корпуса Е	2017	214 000
29	ограждение (клетки) металлическое свинарника корп. Е	2017	130 000
30	ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2100мм (произв. корп. Лит. Е)	2017	6 000
31	ворота подъемно-секционные гаражные 2220ммх2100мм (произв. Корп. Лит. Е	2017	7 000
32	шпарчан «Спрут-8Б» с фиксацией и с системой активного барбатирувания	2014	9 000
33	машина для удаления оперения Спрут 700ВАР с регулировкой оборотов	2014	12 000
34	система кормления телят с кормораздатчиком корма корп. И	2018	15 000
35	водонапорная скважина №3	2017	55 000
36	гаражные секционные ворота 3500х2900мм (здание КРС)	2017	18 000
37	гаражные секционные ворота 3000х22500мм (здание КРС)	2017	7 000
	ИТОГО:		6 557 000

РАЗДЕЛ 15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Исполнителя не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки и у Исполнителя отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- оплата услуг Исполнителя и Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- настоящая оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, а именно на основании Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Оценщик:

Оценщик

Матыгина Елена Викторовна

Исполнитель:

Генеральный директор

ООО «Оценка и консалтинг»

Корниенко Дмитрий Алексеевич



РАЗДЕЛ 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Налоговый кодекс Российской Федерации;
4. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в редакции действующей на дату оценки);
5. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с изменениями и дополнениями);

Федеральные Стандарты оценки:

6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.07.2007 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.07.2007г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.07.2007г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРОО «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 07.07.2011 г., Протокол №12, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.
10. Стандарт организации «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденный Протоколом от «04» июля 2008 г. № 28/08
11. Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности № СТ/1-ССПОД.ОПЭО.
12. Общие положения о порядке проведения оценки № СТ/4-ССПОД.ОПЭО

Научная и методическая литература:

13. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 /Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В Павлова. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006.
14. Европейские стандарты оценки. 2000/Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В Павлова, И.Л. Артеменкова, – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998 г.
15. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Ответственный редактор В. М. Рутгайзер. Учебно - практическое пособие - М: Дело. 1998 г.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. / Под общей редакцией Назарова О. С., Третьякова Э. А. – М.: Дело. 1998 г.
17. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М. 1997 г.
18. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Минстатинформ. 1997 г.
19. Оценка стоимости машин, оборудования, и транспортных средств, под. ред. проф. Грязновой А. Г., Львова Д. С., Москва, 2003 г.
20. Попеско А. И., Ступин А. В., Чесноков С. А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. Учебное пособие. – М. Российское общество оценщиков. 2002 г.
21. «Оценка машин и оборудования»: Учебное пособие / Под общей редакцией В. П. Антонова – М. и др.: Институт оценки природных ресурсов.
22. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Институт профессиональной оценки, 2003 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (документы оценщика)

Страховая Акционерная Компания

ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200005-035-000116

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценка и Консалтинг»

1111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680

р/с ЗАО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом 17, стр. 1

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000116 от 11 сентября 2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 30 сентября 2020г. по 29 сентября 2021г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем перечисления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N200005-035-000116 от 11 сентября 2020г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /Рухович С.Г./ Полис оформил Бонина О.И. Дата выдачи полиса: 11.09.2020 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценка и Консалтинг» Генеральный директор  /Корниенко Д.А./ 
--	--



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

Выписка № 114-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» (ИНН 7720633680)

(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года за регистрационным № 1517

Генеральный директор



Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящее свидетельство № **103-АС** выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(ИНН 7720633680)
(наименование юридического лица)

О том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 1517 «03» октября 2017 г.

Генеральный директор _____ Петровская Е.В.



Москва: ул. Ленинская Слобода, д. 19. 115184, г. Москва, кв. 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-93-19 E-mail: armo@srdarmo.ru

ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г. Санкт-Петербург,
Московский пр., д. 22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810026260000001
к/с 30101810300000000811
в ФИЛИАЛ № 7806 ВТБ 24
(ПАО) Санкт-Петербург
БИК 044030811 ИНН 7838066700 КПП 783801001
ОГРН 1177847090057 ОКПО 27494772

ПОЛИС страхования ответственности оценщиков ОТВ – ОЦ №00195

г. Санкт-Петербург

"11" марта 2021 г.

ООО «СК «Капитал-полис», далее «Страховщик», в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Матыгина Елена Викторовна, паспорт: 47 03 726 850 выдан Отделом внутренних дел октябрьского округа города Мурманска 20.06.2003, далее «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "11" марта 2021г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с наступления риска ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третья лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем по настоящему полису страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 12 марта 2021 года и действует по 11 марта 2022 года (включительно).
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей.
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия Порядок уплаты:	900 (Девятьсот) рублей. ☒ одновременно ☐ в рассрочку; подлежит уплате до "16" марта 2021 г. (включительно)
9. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
10. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
11. Дополнительные условия:	В случае неоплаты страхового взноса в размере и/или в сроки, предусмотренные п.8., договор считается не заключенным.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 года Страховщика. 2. Заявление на страхование от "11" марта 2021 г.

Страхователь
Правила страхования получил

М.П. _____ / Е.В. Матыгина /
(подпись)

Страховщик

Генеральный директор
_____ / А.И. Кузнецов /
(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП М 595385

Настоящий диплом выдан Матвеевой
Елене Викторовне
в том, что она(а) с 15 сентября 2003 по 01 июля 2004 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Матвеевой
институте повышения квалификации и
переподготовки кадров РАО государственного
технического-экономического университета
по специальности:
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июля 2004
удостоверяет право (соискателю квалификации) Матвеевой
Елены Викторовны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город: Санкт-Петербург 2004

Испол. Романов, Ю.В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Матвизинной
Елене Викторовне

в том, что он(а) с 14 сентября 2006 по 30 октября 2006 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-техническом университете
по по программе
"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Выборочные по выбору	32	
Итоговый аттестационный экзамен	нет	отлично

Прошел(а) аттестацию (да/нет) нет
(подпись участника)

Выполнена (да/нет) нет
(подпись)

Директор (подпись) [подпись]
Секретарь [подпись]

Город Санкт-Петербург год 2006

Лист 1 из 1

Свидательство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1014/2006

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Российская Федерация

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Баче Виссеровиче ^(фамилия)
в том, что он(а) с 16 октября 2009 г. по 21 ноября 2009 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном университете
по программе "Бизнес-плановая деятельность"
^(наименование программы, дисциплины, курса, специальности)

в объеме 108 часов
^(количество часов)

За время обучения студ(а) достиг(а) успехов по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Основы бизнес-планирования</u>	<u>72</u>	
2. <u>Экономика по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прочие не предусмотрена
^(наименование дисциплины, предмета)

Выполнение учебного задания не предусмотрена
^(наименование задания)

Решено (директор) С
Секретарь С

Город Санкт-Петербург год 2009

Регистрационный номер 351







ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки)

Основное средство, которое не находится в залоге	Остаточная стоимость на 01.01.2021г.	Первоначальная стоимость	Год ввода в эксплуатацию
Временная постройка для проживания	1 196 934,44	1 670 141,00	2019
ограждение	765 402,15	1 068 003,00	2019
навозохранилище	1 337 737,94	1 866 611,00	2019
Фундамент административного здания	806 402,00	806 402,00	2019
Воздушная линия электропередачи -0,4кВ с устройством РЩ-0,4 кВ и ЩУ-0,4 кВ	5 210 184,48	6 412 658,74	2017-2018
Реконструкция водопровода	1 943 271,97	13 160 015,00	2015-2019
Устройство внутрихозяйственной дороги		5 186 243,96	2016
Система канализации Dxi	251 639,18	479 820,00	2017
водопровод		1 043 281,33	2014
Забор металлический	63 682,84	137 881,12	2014
Сеть телефонной связи	17 699,88	64 900,00	2017
Сооружение (Птичник №3)		300 000,00	2014
Сооружение (Птичник №4)		300 000,00	2014
Сооружение (Птичник №5)		300 000,00	2014
Приточно-вытяжная вентиляция (производств. корпус лит. К)	772 037,50	1 425 300,00	2019
Холодильная камера модель КХН-6.61 (производственный корпус лит Д)	196 346,19	379 305,00	2017
Приточно-вытяжная вентиляция (производств. корпус лит. Е)	17 725,12	540 612,62	2016
Ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх1910мм (производств. корпус		51 436,67	2015
Ворота подъемно-секционные гаражные 2000ммх2510мм (производств. корпус		58 066,67	2015
Ворота подъемно-секционные гаражные 3500ммх3020мм (производств. корпус		123 196,66	2015
Система автоматического поения для птиц 40м, (корпус И)		63 906,45	2018
Система кормления для птиц с кормораздатчиком корма, (корпус И)		179 635,20	2018
Система мелiorации (уч. Дружба)		38 321,02	2018
Ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2150мм (производств. корпус		55 650,00	2017
Ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2330мм (производств. корпус		57 650,00	2017
Система кормления (кормушка для откормочных свиней весом от30 до 120кг)		353 000,00	2017
Система поения (настенная автопоилка ,нерж сталь с резьбой 1/2 для откормочных свиней до 110 кг)		221 800,60	2017
Система отопления производственных корпусов Е (свинарник)	826 541,85	1 401 475,50	2017
Система отопления производственных корпусов В,Д	686 584,00	1 535 780,00	2017
Ограждение (клетки)металлическое свинарника кор.Е	519 634,87	850 000,00	2017
Ограждение станочное кор.И (коровник)	36 712,28	452 784,88	2018
Ворота подъемно-секционные гаражные 1800ммх2100мм (производств. корпус		42 620,00	2017
Ворота подъемно-секционные гаражные 2220ммх2010мм (производств. корпус лит.Е)		44 780,00	2017
Шпаркан " Спрут-85" с фиксацией и с системой активного барбатирования.		42 716,24	2014
Машина для удаления оперения Спрут 700ВАР с регулировкой оборотов		56 432,40	2014
Система кормления для телят с кормораздатчиком корма, (корпус И)		101 465,40	2018
Водонапорная скважина №3	238 999,60	357 024,00	2017
Гаражные секционные ворота 3500х2900мм(здание КРС)		114 811,60	2017
Гаражные секционные ворота 3000х2250мм(здание КРС)		44 204,85	2017
Итого	14 687 936,05	41 387 932,91	

Генеральный директор

Подхалинский А.А.